



RASEBORG  
RAASEPORI

8.2.2024

# ASEMAKAAVAMUUTOS



Kaavan nimi: **Iso Kirkkokatu 20**

Kaavanumero: **7001, RBG/1472/10.02.03.01/2022**

Koskee  
kaavakartta: **PIIRUSTUSNUMERO 5-24**

Asiakirjan tyyppi: **Asemakaavaehdotuksen selostus**

# Asemakaavan tunnistetiedot

Kunta	Raasepori
Kaava-alue koskee	Kiinteistö nro. 2 korttelissa 8 kaupunginosassa 2
Kaavalla muodostuu	AL-1 Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue
Utarbetare av planen	Kaavakonsultti MNy Arkitekter Ab, arkkitehti Mathias Nyström
Anhängiggjord	Kuulutus 10.02.2023
Behandling	<u>Osallistumis- ja arviointisuunnitelma</u> Kaavoituslautakunta 25.01.2023 § 14  <u>Kaavaluonnos</u> Kaavoituslautakunta 25.01.2023 § 14  <u>Kaavaehdotus</u> Kaavoituslautakunta 25.10.2023 § 175  <u>Hyväksyminen</u> Kaavoituslautakunta 28.02.2024 § xx Kaupunginhallitus xx.xx.xxxx § xx Kaupunginvaltuusto xx.xx.xxxx § xx



## 1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

### 1.1 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualueen pinta-ala on 1596m<sup>2</sup> ja alue sijaitsee Tammisaaren keskustassa Raaseporin kaupungissa Raatihuoneentorin laidalla. Alue rajoittuu Sepänkatuun, Isoon Kirkkokatuun, etelässä naapurikiinteistöön ja lännessä Alf Fagerin puistoon.



Kaava-alueen sijainti opaskartalla. Kaava-alue on rajattu punaisella viivalla.

### 1.2 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi on Iso Kirkkokatu 20

Kaavamuutoksen päätavoitteena on kehittää Tammisaaren Raatihuoneentorin eteläpuolella sijaitsevaa kiinteistöä tarkistamalla voimassa oleva asemakaavaa niin että se vastaa alueen nykyisten ja tulevien toimijoiden tarpeita. Tavoitteena on, että kiinteistön rakentaminen toteutetaan tavalla, joka paremmin huomioi Lydmanin talon roolin kaupunkikuvassa ja siten, että lisärakentaminen on paremmin sovitettu kulttuuriympäristöön kuin voimassa olevassa asemakaavassa. Tavoitteena on, että kiinteistön toiminta edelleen jatkuu monipuolisena. Alueelle osoitetaan liike-, toimisto- ja asuinrakentamista, mutta niin että kaava mahdollistaa asumista aiempaa paremmin. Hankkeella pyritään vahvistamaan Tammisaaren vanhan keskusta-alueen toimintaa monipuolisena ja elinvoimaisena asumisen, palvelun ja liiketoiminnan alueena. Tavoitteena on myös varmistaa korkeatasoista rakentamista ja asettaa vaatimuksia rakentamisen sopeuttamiselle rakennettuun kulttuuriympäristöön.

### 1.3 Selostuksen sisällysluettelo

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT .....	1
1.1	Kaava-alueen sijainti .....	1
1.2	Kaavan nimi ja tarkoitus .....	1
1.3	Selostuksen sisällysluettelo.....	2
1.4	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista.....	3
1.5	Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista .....	3
2	TIIVISTELMÄ .....	4
2.1	Kaavaprosessin vaiheet .....	4
2.2	Asemakaava.....	4
2.3	Asemakaavan toteuttaminen.....	5
3	SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT .....	5
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista.....	5
3.2	Suunnittelutilanne .....	22
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET .....	25
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve .....	25
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja vireilletulo.....	26
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö .....	27
4.4	Asemakaavan tavoitteet .....	29
5	ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS .....	30
5.1	Kaavan rakenne .....	31
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen .....	33
5.3	Aluevaraukset.....	33
5.4	Kaavan vaikutukset .....	36
5.5	Ympäristön häiriötekijät .....	41
5.6	Kaavamerkinnot ja -määräykset.....	41
5.7	Nimistö.....	41
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	42
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat .....	42
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus .....	42
6.3	Toteutuksen seuranta.....	42
7	YHTEYSTIEDOT.....	43



## 1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- Liite 1. Havainnekuva
- Liite 2. Asemakaavakartta ja -määräykset
- Liite 3. Asemakaavan seurantalomake
- Liite 4. Lausunnot ja muistutukset, vastineet

## 1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

### Taustaselvitykset ja asiakirjat

**Osallistumis- ja arviointisuunnitelma**, päivitetty 10.10.2023

Anita Sandholm: **Dokumentation över Konsul Lydmans hus vid Rådhusorget i Ekenäs**, Koy Tammisaaren Raatihuoneentori, Raasepori 2018-2019.

Maanmittauspalvelu Kallio Oy: **Iso Kirkkokatu 20 kartoitus**, Koy Tammisaaren Raatihuoneentori, Raasepori 2021.

MNy Arkitekter Ab: **Referensplan**, Koy Tammisaaren Raatihuoneentori, Raasepori 2020-2023.

Jussi Nyman, EG-Trading Oy: **Iso\_kirkkokatu20\_puun\_kuntoarvio ja lausunto**, Koy Tammisaaren Raatihuoneentori, Raasepori 2023

*Anna Ylitalo, Arkbyroo Oy: **Luonnos, Kenttäraportti 29.-30.6.2023, Tammisaari, Iso Kirkkokatu 20**, Koy Tammisaaren Raatihuoneentori, Raasepori 2023. Lisätään tausta-aineistoon raportin valmistuttua.*

Muinaismuistolain §13:n mukaisen viranomaisneuvottelun muistio

### Lähteet

**Uusimaakaava 2050**, Uudenmaan liitto, lainvoimainen 2023

**Asemakaava numero 835-565-64**, Tammisaaren kaupunki, lainvoimainen 04.06.1992

**Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt (RKY)**, Museovirasto 2009, [https://www.rky.fi/read/asp/r\\_default.aspx](https://www.rky.fi/read/asp/r_default.aspx)

Teemu Mökkönen, **Tammisaari-Ekenäs Kaupunkiarkeologinen inventointi**, Museovirasto, Rakennushistorian osasto 2002

Tore Tallqvist, Barbara Tallqvist: **Gamla stan i Ekenäs, råd & riktlinjer för byggnadsvård**, Ekenäs stad 1982

Asko Salokorpi: **Byggnadshistorisk inventering av Gamla Stan i Ekenäs**, Föreningen Gamla stan r.f. 1993-1994

## 2 TIIVISTELMÄ

### 2.1 Kaavaprosessin vaiheet

- Aloitteen kaavamuuokseen teki kiinteistönomistaja Koy Tammisaaren Raatihuoneentori. Kaavoituslautakunta on päättänyt käynnistää hankkeen ja merkinnyt OAS:n tiedoksi 25.01.2023 § 14.
- Asemakaavatyö on kuulutettu vireille 10.02.2023
- Kaavaluonnos on ollut nähtävillä MRL 62 §:n ja MRA 30 §:n mukaisesti 13.02 – 15.03.2023. Luonnoksesta annettiin 10 lausuntoa ja jätettiin kaksi mielipidettä.
- Länsi-Uudenmaan museo on 04.08.2023 järjestänyt kaavahankkeesta viranomaisneuvottelun koskien kaava-alueen arkeologiaa ja kiinteitä muinaisjäännöksiä muinaismuistolain 13 § mukaisesti.
- Kaavaehdotus on ollut nähtävillä MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti 06.11– 07.12.2023. Luonnoksesta annettiin 11 lausuntoa ja jätettiin yksi huomautus.

### 2.2 Asemakaava

Kaavamuutos käsittää kaupunginosan 2 korttelin 8 kiinteistön 2, joka rajoittuu Raatihuoneen toriin, Sepänkatuun, Isoon Kirkkokatuun, Alf Fagerin puistoon ja etelässä naapurikiinteistöön. Kaavamuutoksella muodostuu AL-1-korttelialue, jolle osoitetaan rakennusoikeutta 1350m<sup>2</sup> asuin-, liike-, toimistorakennuksille ja 140m<sup>2</sup> talousrakennuksille. Lydmanin talon suojelumerkintää sr-1 päivitetään ja rakennusaloja ja osa kerrosluvuista muutetaan nykyiseen kaavaan verrattuna. Tämän lisäksi lisätään yksityiskohtaisia määräyksiä jotka koskevat ympäristön laatua ja rakentamisen sovittamista herkkään ympäristöön.





Suunnittelualue merkitty punaisella. Pohjakartta: Raaseporin karttapalvelu

## 2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Maanomistaja vastaa asemakaavan toteuttamisesta. Asemakaava voidaan toteuttaa kaavan saatua lainvoiman.

## 3 SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

### 3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

#### Alueen yleiskuvaus

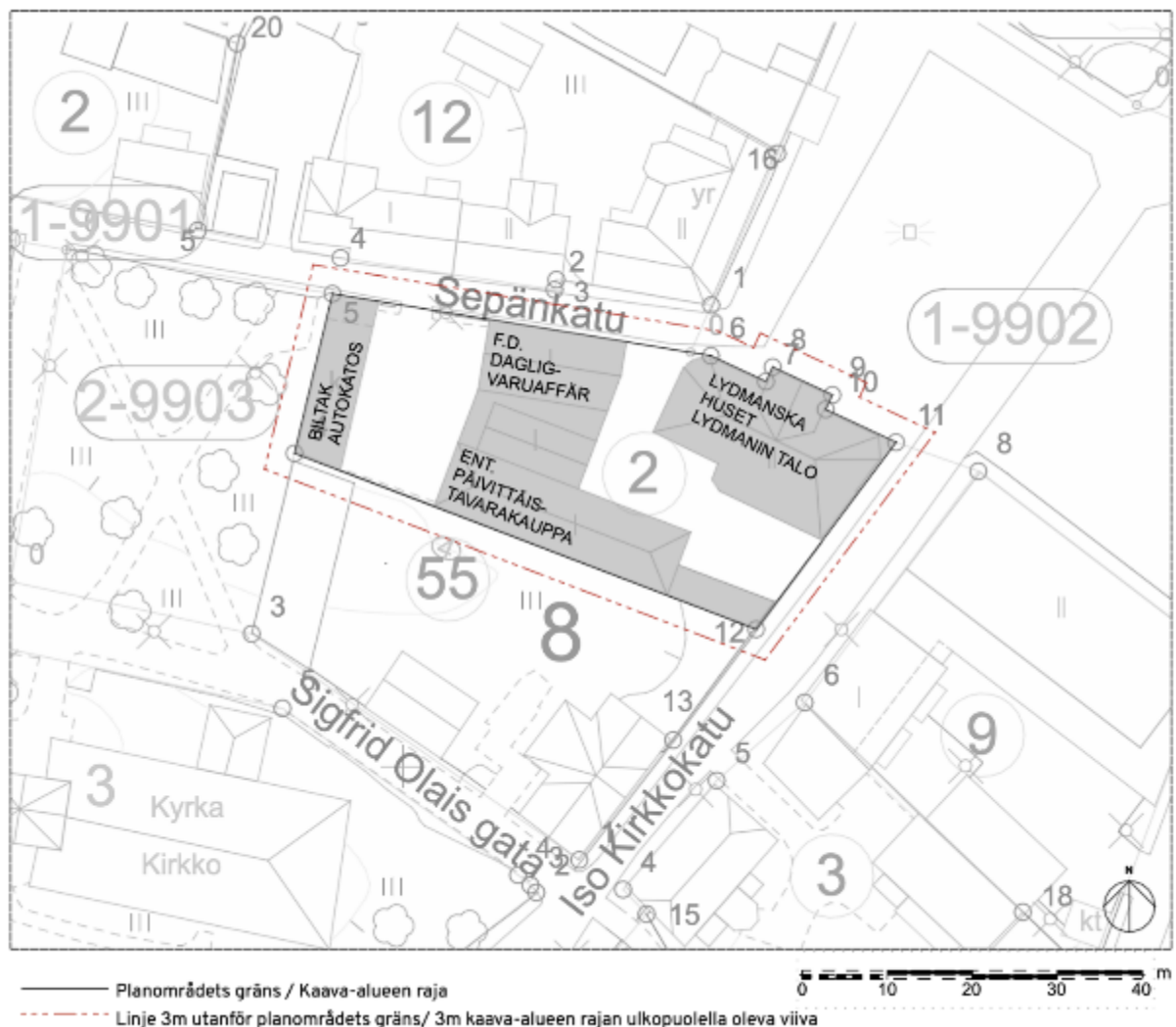
Suunnittelualue sijaitsee Raaseporin kaupungissa Tammisaaren ydinkeskustassa Raatihuoneentorin ja kirkon välissä. Lähiympäristössä on monipuolisia toimintoja, sekä liikeettä toimistotiloja, julkisia rakennuksia ja asumista. Tammisaaren kirkko sijaitsee kiinteistön lounaispuolella. Kirkon lisäksi Raatihuoneentorin välittömässä ympäristössä on useita kivitaloja, mutta muuten vanhan kaupungin alueelle ominaista on pienimuotoinen, luonteeltaan ja aikakaudeltaan vaihteleva puurakentaminen.

Kävelykatu Kuninkaankatu alkaa Raatihuoneentorilta. Yhdessä kävelykatu ja tori muodostavat yhden kaupallisen painopisteen keskustassa. Keskustan varsinainen

kaupallinen painopiste on kuitenkin jo vaihteittain siirtynyt rautatieaseman lähialueelle. Raatihuoneentorilla ja Kuninkaankadulla sijaitsee mm. kahviloita, ravintoloita ja kauppoja. Torilla on myös torimyyntiä ympäri vuoden, mutta arkisin tori toimii pääasiassa pysäköintialueena ja yleisenä tapaamispaikkana.

Suunnittelualue on pinta-alaltaan 1596 m<sup>2</sup> ja kokonaisuudessaan osoitettu asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi.

Kiinteistö jota asemakaavamuutos koskee rajoittuu Raatihuoneentoriin, Alf Fagerin Puistoon, Sepänkatuun, Isoon Kirkkokatuun ja naapurikiinteistöön jolla sijaitsee asuinrakennuksia. Kiinteistöllä sijaitsee nykyään 1880-luvulta peräisin oleva rakennus; Lydmanin talo, autokatos sekä osia päivittäistavarakaupasta 1990-luvulta.



Suunnittelualue on osa valtakunnallista merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä "Vanha kaupunki ja satama Tammisaaressa" (RKY 2009).

Suunnittelualue on osa kiinteää muinaisjäännösalueetta Tammisaaren vanha asemakaava-alue (1000007477).





Ortokuva Tammisaaren keskustasta, Maanmittauslaitos. Suunnittelualue on merkitty punaisella.

### 3.1.1 Luonnonympäristö

#### **Maisemarakenne, maisemakuva**

Suunnittelualue sijaitsee Raatihuoneen torin laidalla Tammisaaren keskustassa, keskustan kaupallisen alueen ja vanhan kaupungin pienimittakaavaisen rakentamisen rajalla. Alue viettää lounaaseen ja sijaitsee n. 4-5 m merenpinnan yläpuolella.

#### **Maaperä**

Alue sijaitsee Salpausselän harjumuodostelmalla n. 200 m merestä. Yleisesti ottaen maaperä alueella muodostuu karkeasta hiedasta sekä pohja- että pintakerroksessa. Suunnittelualue on 1500-luvulla syntyneitä kaupunkirakennetta ja on siten ihmisen muokkaamaa kohta 500 vuoden ajan.

#### **Luonnon monimuotoisuus**

Suunnittelualue on kaupunkiympäristöä ilman varsinaista kasvillisuutta tai erityisiä luontoarvoja. Alueesta länteen sijaitsee Alf Fagerin puisto jossa kasvaa mm. vaahteraa, lehmusta ja saarnia.



**Vesistöt ja vesitalous, pohjavesi**

Suunnittelualue ei ole pohjavesialuetta. Alue sijaitsee noin 200 metriä merestä noin 4-5 m korkeudella merenpinnasta, eikä alue siten ole tulvavaara-aluetta.

**Luonnonsuojelu**

Suunnittelualueella ei ole luonnonsuojelualueita tai vastaavia alueita. Lähin luonnonsuojelun alue on Ramsholmenin puistometsäalue noin 450 m päässä suunnittelualueesta.

**3.1.2 Rakennettu ympäristö****Yhdyskuntarakenne**

Suunnittelualue sijaitsee Raatihuoneentorin laidalla Tammisaaren keskustassa. Maakuntakaavassa alue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi ja keskukseksi, taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeeksi ja kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeäksi alueeksi. Alue on osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY2009). Alue tarjoaa erinomaiset edellytykset asumiselle ja liiketoiminnoille keskusta-alueen palvelutarjonnan läheisyydessä, kävelyetäisyydellä kaikkiin palveluihin ja lähellä joukkoliikennettä.

**Kapunkikuva**

Suunnittelualueella Raatihuoneentorin ympärillä sijaitsee pääosin suurehkoja kivirakenteisia liike- ja asuinrakennuksia. Muutoin Tammisaaren vanhalla keskustassa tyypillisiä piirteitä ovat pienimittakaavainen puurakentaminen kapeine katuineen ja kujineen sekä vehreät puutarhat. Suunnittelualueella sijaitseva Lydmanin talo on yksi tunnusomaisimmista rakennuksista torin laidalla, ja sillä on hyvin merkittävä asema kaupunkikuvassa.





Ilmakuva Tammisaaren keskustasta, Raatihuoneentori oikealla. Kuva: Multifoto Oy.



Naapurikiinteistön rakennuksia, Isolta Kirkkokadulta ja Sigfrid Olain kadulta kuvattuina.



Näkymä Isolta Kirkkokadulta, Lydmanin talo ja suunnittelualue oikealla. Taustalla näkyy kirkko.



Näkymä Sepänkadulta, Raatihuoneentori taustalla.



### **Asuminen**

Suunnittelualan ympäristöstä Tammisaaren keskustasta löytyy monenlaisia toimintoja, joista asuminen on yksi keskeinen. Raatihuoneentoria ympäröivissä rakennuksissa on liiketoimintaa mutta myös asumista useimmissa rakennuksissa. Kiinteistö, jota asemakaavan muutos koskee, on voimassa olevassa asemakaavassa merkitty asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi. Suunnittelualueesta lounaaseen sijaitsee vanhan kaupungin osa Barckenin niemi pienimittakaavaisella rakennuskannalla, jossa pääosin asumista.

### **Palvelut**

Palvelutarjonta Tammisaaren keskustassa suunnittelualan läheisyydessä on erinomainen. Useimmat palvelut löytyvät kävelyetäisyydellä.

### **Työpaikat, elinkeinotoiminta**

Suunnittelualan sijaitsee Tammisaaren keskustassa, jossa kävelyetäisyydellä löytyy laaja valikoima erilaisia päivittäistavara- ja erikoiskauppoja, ravintoloita, kahviloita sekä työpaikkoja liike-, palvelu-, koulutus-, ja kulttuurialoilla.

### **Virkistys**

Rakennetussa kaupunkirakenteessa sijaitsevalta suunnittelualueelta on lyhyet etäisyydet monipuolisiin virkistysmahdollisuuksiin. Alue rajautuu lännessä Alf Fagerin puistoon ja noin 200 m etäisyydellä löytyy uimaranta, leikkipuisto ja muita toimintoja Stallöreninpuistossa. Noin 400 m päässä löytyy keskuskenttä (jalkapallo- & yleisurheilukenttä) ja tenniskentät. Läheisyydessä sijaitsee myös Skepparträdgårdenin puisto ja luonnonsuojelualue Ramsholmen-Hagen. Palloiluhalli ja uimahalli sijaitsevat n. 800 m etäisyydellä.

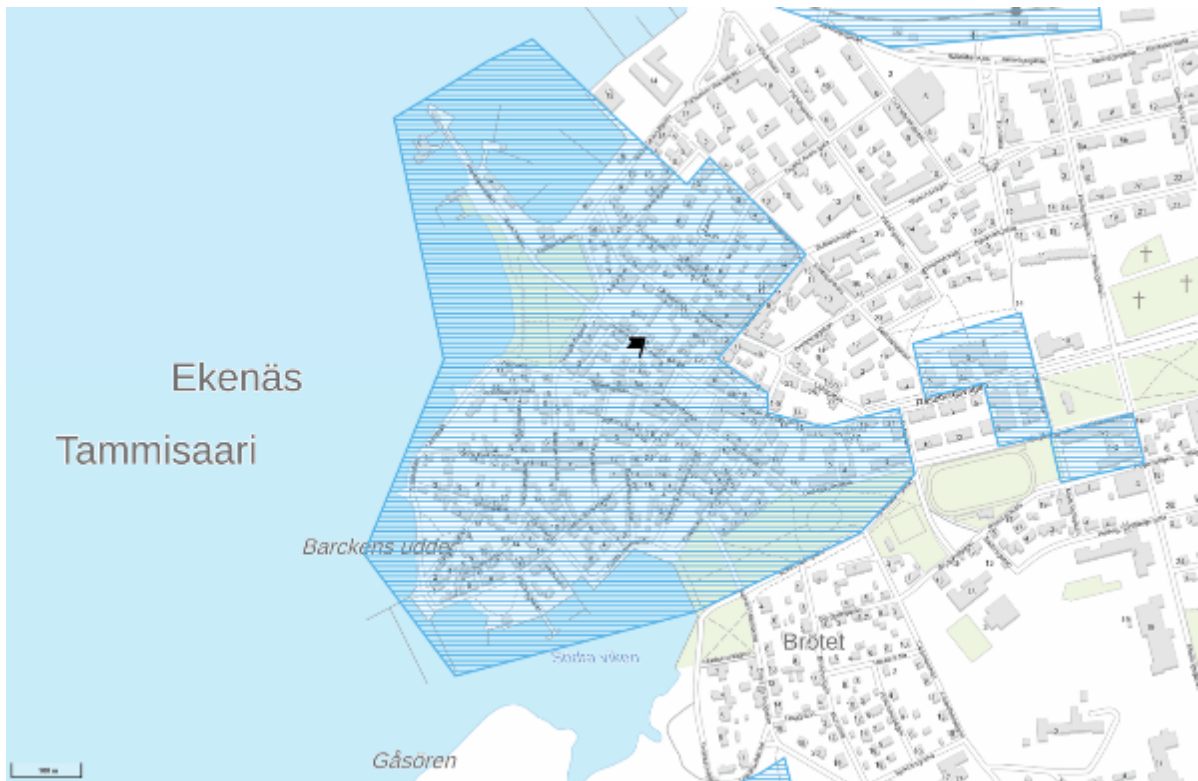
### **Liikenne**

Olemassa olevassa kaupunkirakenteessa sijaitseva suunnittelualan rajautuu toriin ja katuihin kahdelta sivulta. Pysäköintipaikat on osoitettu tontille. Muutoin pysäköintipaikkoja löytyy Isolta Kirkkokadulta sekä Raatihuoneentorilta ja Basatorilta ym. Juna- ja linja-autoliikenteen matkakeskus sijaitsee n. 800 m etäisyydellä.

### **Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot**

Suunnittelualan on osaa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä ”Tammisaaren vanha kaupunki ja satama (RKY 2009). ” *Tammisaari on Suomen ensimmäinen keskiajan jälkeen perustettu kaupunki. Tammisaaren kaupunkirakenteen vanhin osa kirkon ja Ison Kirkkokadun ympäristössä periytyy katulinjoineen ja tonttijakoineen 1550-luvulta ja edustaa tiettävästi Suomen vanhinta säilynyttä suunnitelmallisesti rakentunutta kaupunkikokonaisuutta.*” (RKY-alueen kuvaus Museoviraston kulttuuriympäristöpalvelussa:[http://www.rky.fi/read/asp/r\\_kohde\\_det.aspx?KOHDE\\_ID=1197](http://www.rky.fi/read/asp/r_kohde_det.aspx?KOHDE_ID=1197)).





RKY-alueita Tammisaaren keskustassa, Museoviraston karttapalvelu, <https://kartta.museoverkko.fi>

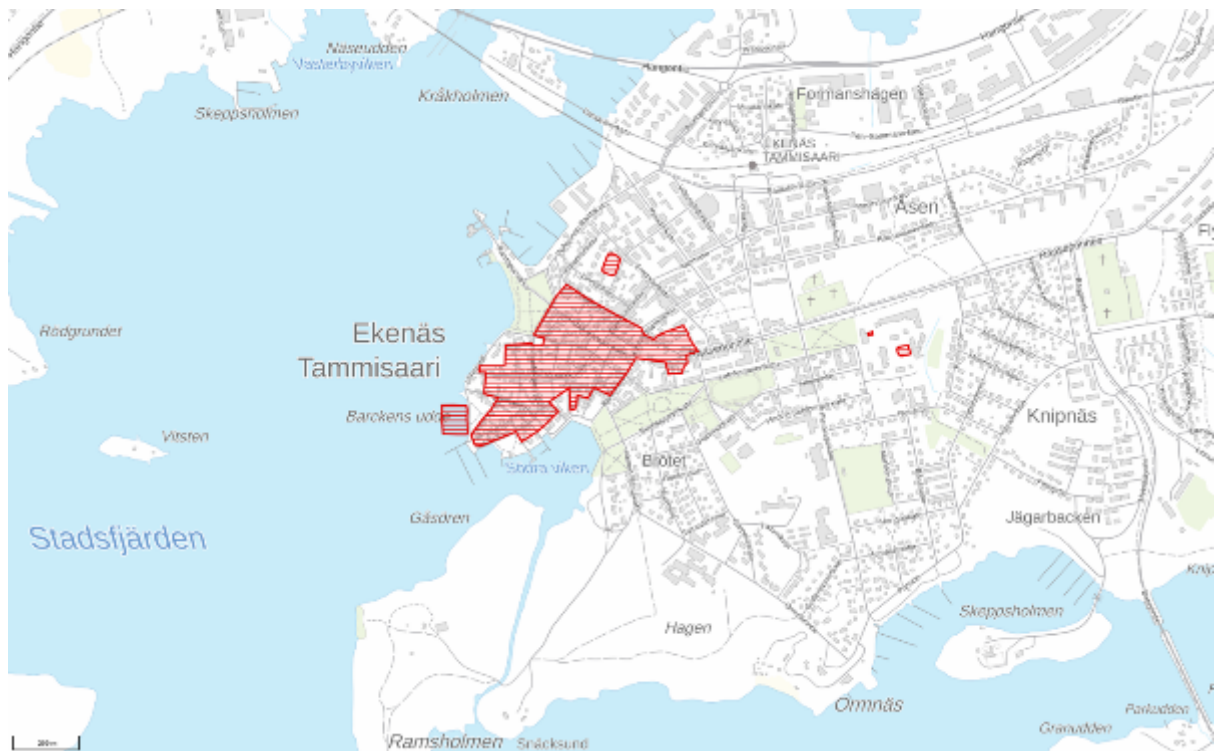
Isoa Kirkkokatua ympäröivät korttelit kuuluvat Tammisaaren vanhimpiin osiin ja niiden piirteet juontuvat 1550-luvulta. Sepänkadulla on myös ollut merkittävä asema yhtenä torille johtavana katuna. Ominaista tonteille vanhassa kaupungissa on niiden pituus ja kapeus, niin että päärakennukset rajoittuvat katuun ja kujia reunustavat ulkorakennukset ja aidat.

Suunnittelualueesta lounaaseen sijaitsevan Barckenin niemen puinen rakennuskanta on peräisin 1700-luvun loppupuolelta ja 1800-luvulta. Kaupunkipalosta 1821 huolimatta kaupunkirakenne on säilynyt lähes muuttumattomana.



Rakennuskannan ikä, kartta julkaisusta *Gamla Stan, Råd & riktlinjer för byggande*, Tore Tallqvist 1982

Suunnittelualue kuuluu myös kaupunkiarkeologiseen muinaisjäännösalueeseen Tammisaaren vanha asemakaava-alue (1000007477). Kaupunkiarkeologisessa inventoinnissa vuodelta 2002 on arvioitu, että suurin osa suunnittelualueen/ kiinteistön aikaisemmista kulttuurikerroksista ovat tuhoutuneet vuosien saatossa, mutta että kiinteistön länsiosassa voi löytyä koskemattomia kulttuurikerroksia. Tämä osa suunnittelualueesta on inventoinnissa saanut luokituksen 2. luokka, mikä tarkoittaa, että Museovirastolle tulee muinaismuistolain §13 mukaisesti ilmoittaa rakennustoimenpiteistä, joiden yhteydessä maaperää ja mahdollisia kulttuurikerroksia muokataan. Kesäkuussa 2023 alueella on tehty arkeologisia koekaivauksia suunnittelualueen länsiosassa. Alustavaa raporttia koekaivauksista käsiteltiin erillisessä viranomaisneuvottelussa, jonka yhteydessä päätettiin jatkotoimenpiteistä ja toimintatavoista. Ks. myöhemmät kohdat asemaselostuksessa.



Kiinteät muinaisjäännökset Tammisaaren keskustassa, Museoviraston karttapalvelu, <https://kartta.museoverkko.fi>

Suunnittelualueen kiinteistö on aikoinaan muodostunut siten että osa toisesta kiinteistöstä on liitetty siihen (katso kartta alla). Tontti numero 55 on myöhemmin liitetty tontteihin 56 ja 57, kun taas Alf Fagerin puisto näyttää muodostuneen tonteille 7 ja 54.

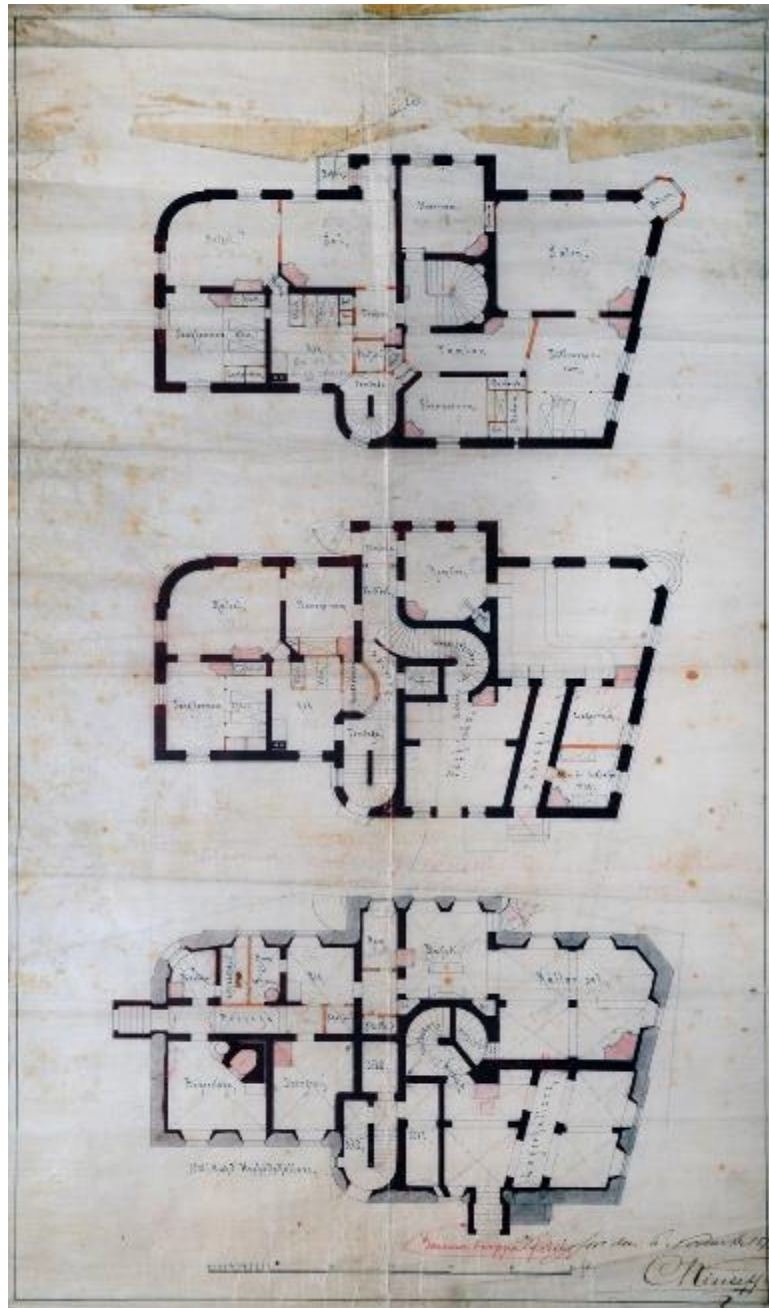


Tammisaari v. 1696 Samuel Brotherus kartassa, lähde Takolander 1930: 314.

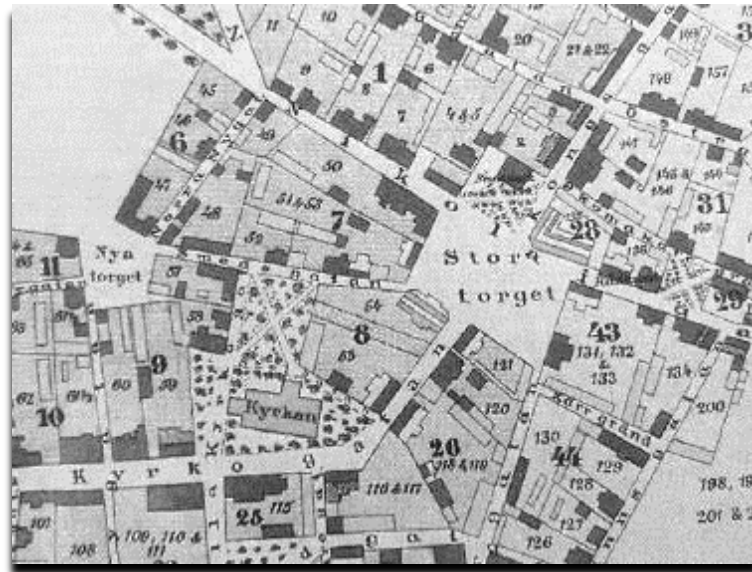




1800-luvun alussa kiinteistöllä sijaitsi kaksikerroksinen puurakennus vuodelta 1813 sekä muita, vuosina 1810-1830 rakennettuja rakennuksia. Suurin osa tontista oli silloin puutarhaa. Päärakennus tuhoutui tulipalossa vuonna 1879. Tämän jälkeen konsuli Carl Gustaf Lydman rakennutti kivitalon, jonka suunnitteli arkkitehti Constantin Kiseleff. Nykyään Lydmanin taloksi kutsuttu rakennus on rakennettu yksinkertaistettuun uusrenessanssityyliin vuonna 1880. Rakennuksessa oli alun perin kolme asuntoa ja liiketila. Rakennuksen valmistumisesta lähtien se on ollut yksi Raatihuoneentorin tunnusomaisimmista rakennuksista. Tontin koko eteläiselle rajalle rakennettiin vuonna 1896 ulkorakennus.



*Lydmanin talon pohjapiirustuksia, Constantin Kiseleff 1879*

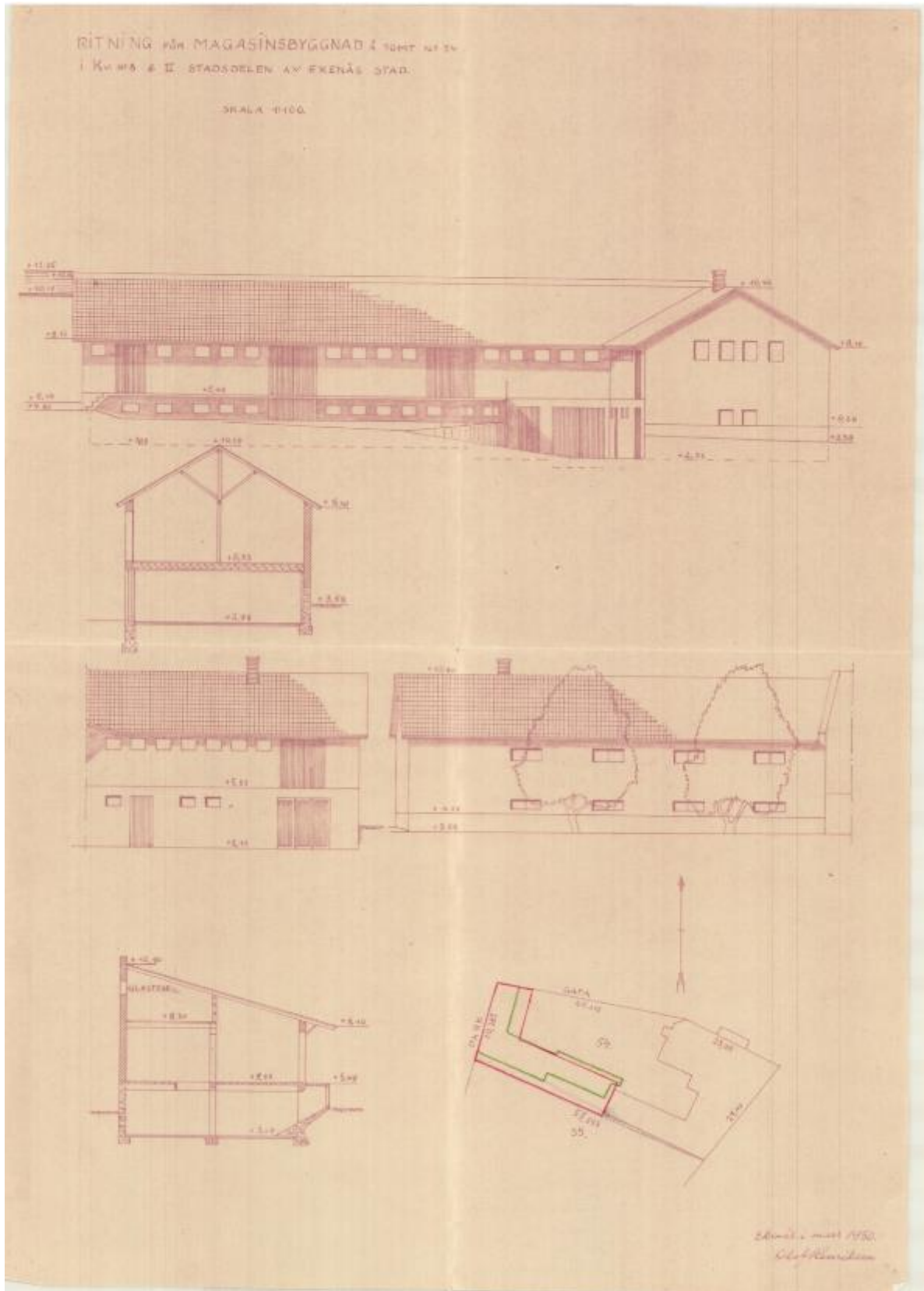


Osa kartasta 1898, Julius Heerman

1900-luvun aikana Varubodenin tarpeisiin tehtiin useita muutoksia ja pieniä lisärakennuksia, ja päivittäistavarakauppa valtasi vähitellen koko kiinteistön ja Lydmanin rakennuksen. Vuonna 1988 aloitettiin laaja muutos- ja uudisrakennushanke, jonka suunnitteli arkkitehtitoimisto Erik Kråkström. Hankkeeseen sisältyi mittavia muutoksia Lydmanin taloon. 90-luvun alun rakentamisen myötä purettiin makasiinirakennus vuodelta 1950. Kiinteistössä toimi Varubodenin päivittäistavarakauppa kunnes toiminta muutti nykyiselle paikalleen Rautatienkadulle 2000-luvun alussa. Sen jälkeen kiinteistössä on lähinnä ollut tilapäistä ja pienimuotoista toimintaa. Koy Tammisaaren Raatihuoneentori aloitti Lydmanin talon restauroinnin vuonna 2019 ja sen arvioidaan valmistuvan syksyllä 2023. Lydmanin talossa on restauroinnin jälkeen kolme asuntoa, liiketila katutasossa Raatihuoneentorille päin, sekä asukkaiden yhteisiä tiloja. Lydmanin taloon kiinteästi liittyneet päivittäistavarakaupan osat on purettu. Osa päivittäistavarakaupan rakennuksista on edelleen jäljellä, mm. autokatos kiinteistön länsirajalla kohti Alf Fagerin puistoa.

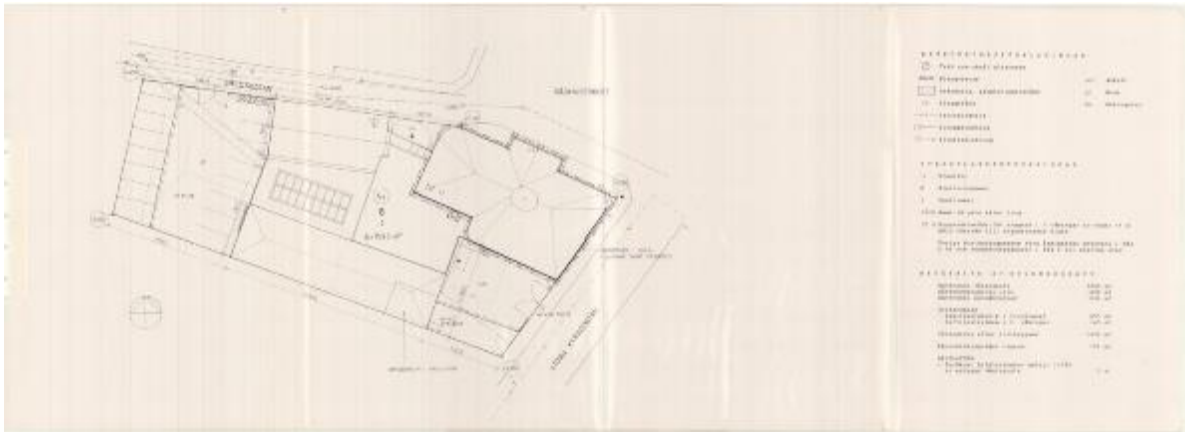


Suunnittelualan makasiinirakennus 1950-luvulta 5.7.1989 kuvattuna. Lydmanin talo vasemmalla. Kuva: Vidar Lindqvist

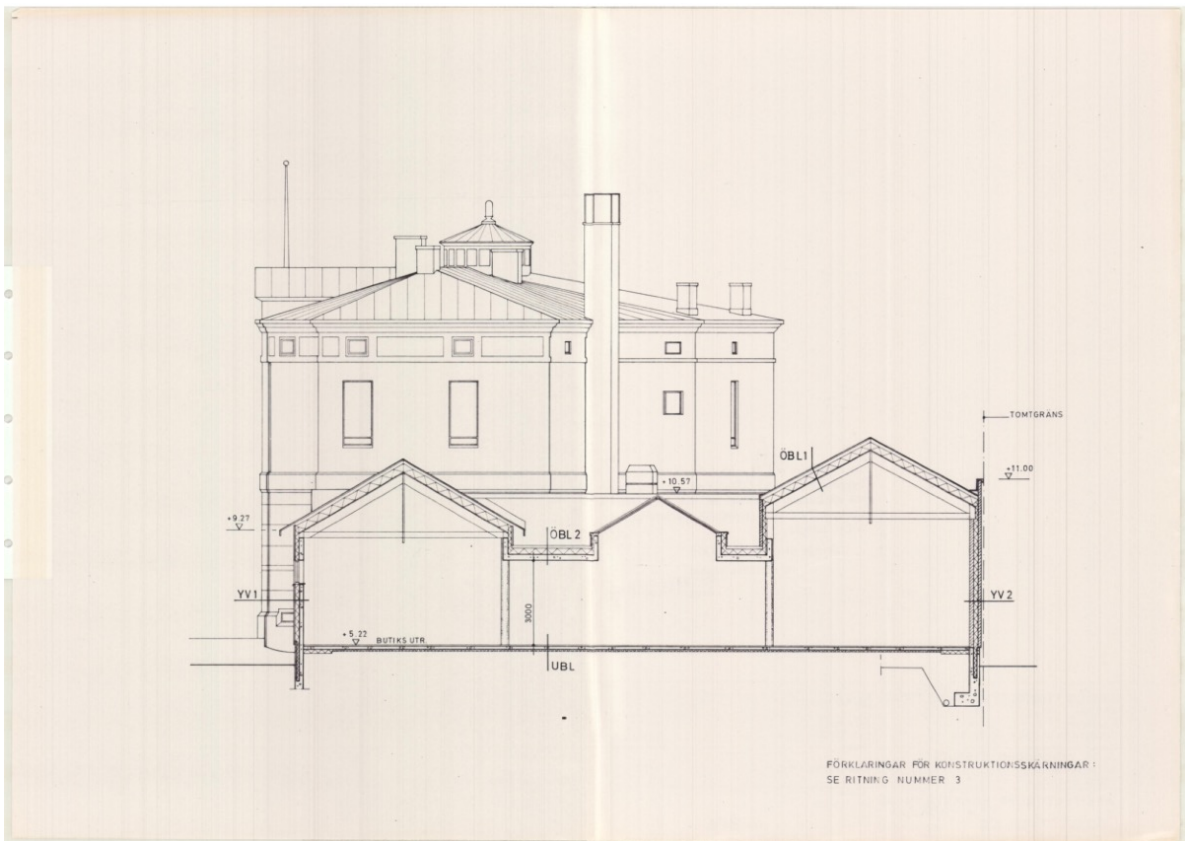


Piirustus makasiinirakennuksesta 1950-luvulta, Raaseporin kaupungin arkisto. Rakennus purettiin 1980-luvun lopussa.





Asemapiirros vuodelta 1988, Arkkitehtiryhmä Kråkström Oy, Raaseporin kaupungin arkisto.



Leikkaus vuodelta 1988, Arkkitehtiryhmä Kråkström Oy, Raaseporin kaupungin arkisto. Huom! Nykyään käytetään N2000 korkeusjärjestelmää, mikä tarkoittaa 25 cm korotusta aikaisempaan korkeusjärjestelmään verrattuna. Esim. palomuurin korko on nykyisen korkeusjärjestelmän mukaisesti +11,25.



*Suunnittelualue 2021, autokatos Alf Fagerin puiston suuntaan, Sepänkatu kuvassa vasemmalla.*



*Suunnittelualue 2021, avoin rakentamaton alue kiinteistöllä. Oikealla rakennus joka on ollut osa päivittäistavarakauppaa (Sepänkadun suuntaan).*



*Suunnittelualue 2021, julkisivu pihalle. Oikealla näkymä Raatihuoneentorin kulmalta.*



*Suunnittelualue, julkisivu Isolle Kirkkokadulle (2023). Oikealla osa tontinrajalla sijaitsevasta rakennuksesta.*



*Lydmanin talo ennen julkisivun restaurointia (2021), Raatihuoneentorin suuntaan.*



Nykyinen Alf Fagerin puisto kaavoitusalueen länsipuolella on vanhimpiin karttoihin piirretty tonttimaaksi. Osa tästä tonttimaasta on myöhemmin liitetty viereisiin tontteihin, osa on säilynyt ja ajan saatossa muuttunut puistoiksi. Puiston ympäriltä löytyy asuinkortteleita ja sen eteläpuolella sijaitsee kirkko. Suunnittelualan autokatos on ainoa puistoa rajaava talousrakennus. Puiston puukanta koostuu eri-ikäisistä vaahteroista, lehmuksista ja saarneista.



*Alf Fagerin puisto syksyllä 2021.*

### **Tekninen huolto**

Alue on liitetty kaupungin kunnallistekniseen verkostoon. Liittymäkohta sijaitsee Sepänkadulla.

### **Erityistoiminnat**

Autokatoksen Sepänkadun päässä sijaitsee Raaseporin energian sähkökeskus. Keskus siirretään asemakaavan toteuttamisen yhteydessä.

### **Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt**

Arkeologisten koekaivausten yhteydessä 2023 ilmeni että osa kiinteistön maaperästä autokatoksen läheisyydessä koostuu rakennusjätteestä, todennäköisesti seurauksena 1990-luvun laajasta muutos- ja uudisrakentamisesta. Maaperä tutkitaan tarkemmin ja puhdistetaan asemakaavan toteuttamisen yhteydessä.



### 3.1.3 Maanomistus

Kiinteistön omistaa kokonaisuudessaan Koy Tammisaaren Raatihuoneentori.

## 3.2 Suunnittelutilanne

### Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ohjaavat maankäytön suunnittelua valtakunnallisella tasolla ja ovat tarkemman suunnittelun ohjeena. Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tehtävänä on osaltaan tukea ja edistää maankäyttö- ja rakennuslain yleisten tavoitteiden ja laissa määriteltyjen alueidenkäytön suunnittelun tavoitteiden saavuttamista. Keskeisimpiä näistä tavoitteista ovat kestävä kehitys ja hyvä elinympäristö. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet välittyvät paikallissuunnitteluun ensisijaisesti maakuntakaavoituksen kautta.

Kaava-alue kuuluu kokonaisuudessaan alueeseen, joka on luokiteltu valtakunnallisesti merkittäväksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi (RKY 2009). RKY on Museoviraston laatima inventointi, joka on valtioneuvoston päätöksellä otettu maankäyttö- ja rakennuslakiin perustuvien valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkoittamaksi inventoinniksi rakennetun kulttuuriympäristön osalta 1.1.2010 alkaen.

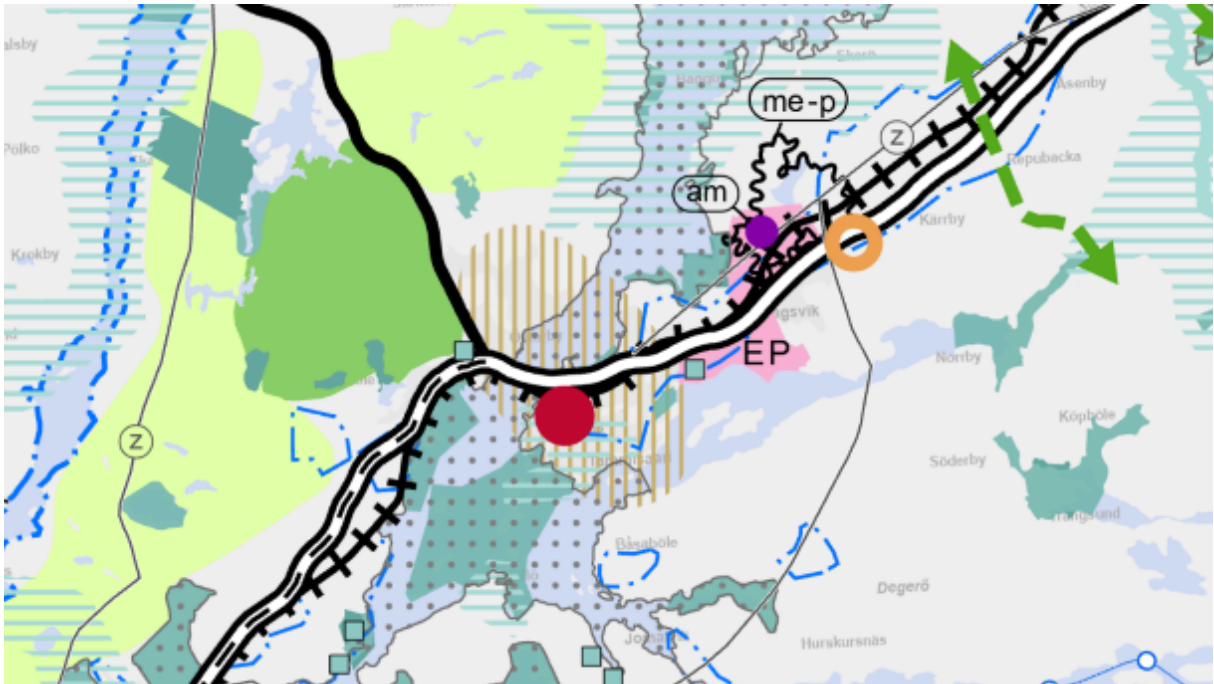
Valtioneuvoston valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita koskeva 14.12.2017 tehty päätös tuli voimaan 1.4.2018. Päätös edellyttää, että valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvot, kohteiden alueellinen monimuotoisuus ja ajallinen kerroksisuus turvataan maakuntien suunnittelussa ja kuntien kaavoituksessa sekä valtion viranomaisten toiminnassa.

### Maakuntakaava

Uusimaa-kaavan 2050 kokonaisuus sisältää kolme vaihemaakuntakaavaa, jotka on laadittu Helsingin seudulle, Itä- ja Länsi-Uudellemaalle. Kaikki maankäytön keskeiset teemat yhteen kokoava maakuntakaava on valmisteltu vuosina 2016–2020. Maakuntavaltuusto hyväksyi Uusimaa-kaava 2050-maakuntakaavakokonaisuuden 25.8.2020, ja maakuntahallitus päätti kaavojen voimaantulosta 7.12.2020. Maakuntakaavakokonaisuus Uusimaa-kaava 2050 on saanut lainvoiman Korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 13.3.2023.

Maakuntakaavassa alue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi ja keskukseksi, taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeeksi ja kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeäksi alueeksi.





Epävirallinen ote Uusimaa-kaavasta 2050, kartta: Uudenmaan liitto.

### Yleiskaava

Alueella ei ole voimassa oikeusvaikutteista yleiskaavaa.

### Asemakaava

Alueella on voimassa oleva asemakaava:

- kaavanumero 835-565-64, lainvoimainen 04.06.1992

Voimassa olevassa asemakaavassa suunnittelualue on osoitettu asuin-, toimisto- ja liikerakennusten korttelialueeksi jolla rakennettu ympäristö säilytetään (AL/s). Erillisille tonteille saa sijoittaa vain sellaisia toimintoja, jotka eivät melun, hajun, liikenteen tai muun sellaisen takia häiritse asumista.

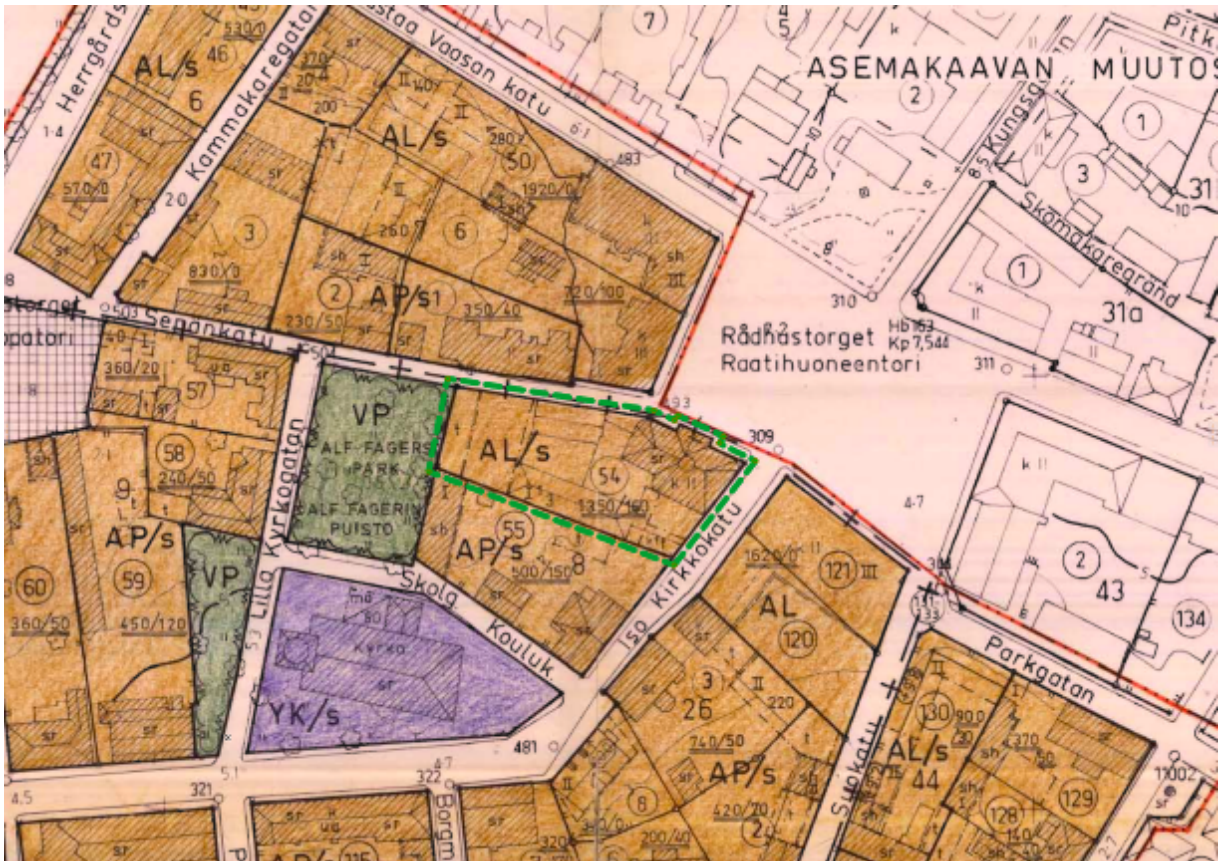
Suunnittelualueelle osoitettu rakennusoikeus on yhteensä 1 510 k-m<sup>2</sup>. Siitä 1 350 k-m<sup>2</sup> on osoitettu asuin-, toimisto- ja liikerakennuksille ja 160 k-m<sup>2</sup> talousrakennuksille. Kolme rakennusala on osoitettu; yksi pääasiallisille käyttötarkoituksille, sisältäen Lydmanin talon, sekä kaksi talousrakennuksille. Talousrakennuksille varatut rakennusalat sijaitsevat tontin rajoilla; toinen kiinteistön länsirajalla Alf Fagerin puistoon päin ja toinen Isoon Kirkkokatuun ja naapuritonttiin rajautuvana.

Kerrosluvut vaihtelevat yhdestä kahteen siten, että pääasialliselle käyttötarkoituksille kerrosluvut ovat 1 1/3 ja 2. Talousrakennuksille ei ole ilmoitettu kerroslukua erikseen, mikä voidaan tulkita 1 kerrokseksi.

Suunnittelualueella sijaitseva Lydmanin talo on asemakaavassa merkitty merkinnällä sr: rakennus, jolla on kaupunginosan historiallisen ja arkkitehtonisen kokonaisarvon säilymisen kannalta ratkaiseva tai oleellinen merkitys. Rakennusta ei saa purkaa tai muulla tavalla hävittää.

Näiden lisäksi suunnittelualuetta koskee asemakaava yleisiä määräyksiä, jotka ohjaavat sovittamista kaupunkikuvaan ja arvokkaaseen ympäristöön.

1990-luvulla asemakaavaa toteutettiin niin että päivittäistavarakaupalle varattu rakennus muodosti yhden yhtenäisen kokonaisuuden, joka kattoi pääosan tontista. Erilleen tästä rakennettiin autokatos Alf Fagerin puiston vastaiselle rajalle. Lydmanin talon restauroinnin yhteydessä purettiin osa päivittäistavarakaupasta, joka liitti Lydmanin talon ja 1990-luvulla rakennetut osat toisiinsa.



Epävirallinen ote asemakaavasta nro. 835-565-64. Suunnittelualue on merkitty vihreällä katkoviivalla.

### **Muut suunnitelmat**

Raaseporin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 14.5.2018 ja se on tullut voimaan 5.7.2018.

### **Rakennuskielto**

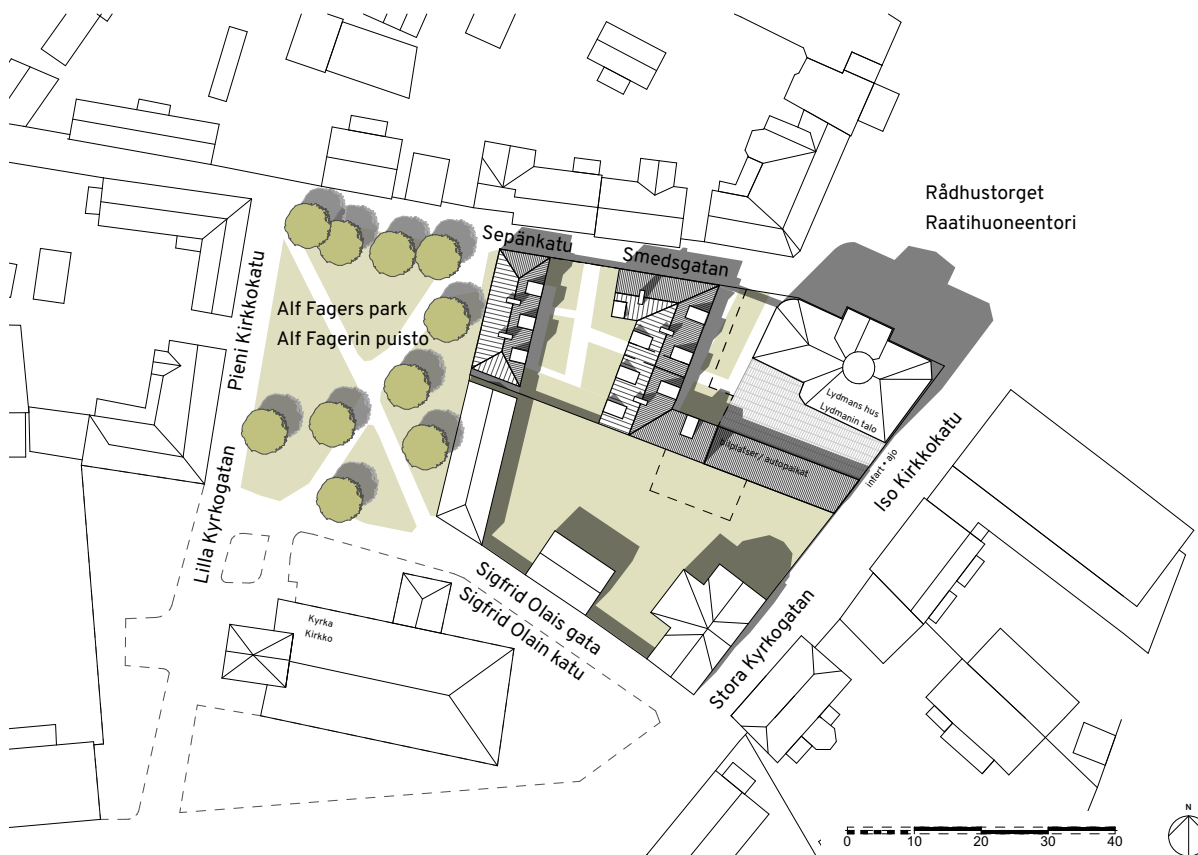
Alueella ei ole voimassa olevia rakennuskieltoja.

## 4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

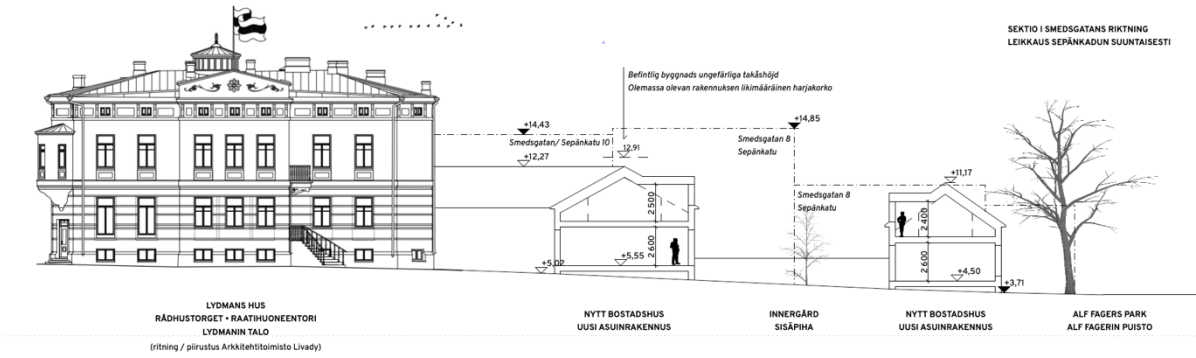
### 4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Voimassa oleva asemakaava on perustunut päivittäistavarakaupan liiketoimintaan, jossa suurin osa rakentamisesta on yhtäjaksoista eikä mahdollista ympäristöön ja kulttuuriarvoihin soveltuvaa asuntorakentamista. Varubodenin toiminnan lopettamisen jälkeen tätä keskeisesti sijaitsevaa kiinteistöä on käytetty vain satunnaisesti tai vähäisessä määrin. Kaupungin kaupallinen painopiste on siirtynyt vaihteittain rautatieaseman lähialueelle, jonne on rakennettu suuret päivittäistavarakaupan yksiköt. Kaavamutoksen kautta suunnittelualueen toiminnot voidaan järjestää entistä tarkoituksenmukaisemmin ja tavalla, joka joustavammin mahdollistaa asumisen, samalla kun rakentamista ohjataan kaupunkikuvaan ja kulttuuriympäristöön paremmin sopiviin rakennusmassoihin.

Kiinteistönomistaja Koy Tammisaaren Raatihuoneentori on antanut laatia viitesuunnitelman, jossa suunnittelualueen täydentävää rakentamista on tutkittu, lähinnä rakentamisen mitoitusta ja ympäristöön sovittamista ajatellen. Viitesuunnitelma löytyy asemakaava-aineiston tausta-aineistona ja osia siitä on sisällytetty havainnollistavana aineistona asemakaavaselostukseen.



Viitesuunnitelman havainnekuva, MNY Arkitekter Ab 2023



Leikkaus Sepänkadan suuntaisesti, viiteseunnitelma, MNY Arkitekter Ab 2023



3D näkymä Alf Fagerin puiston suunnalta, vasemmalla Sepänkatu. Viiteseunnitelma MNY Arkitekter Ab 2023

## 4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja vireilletulo

Aloitteen kaavamuutokseen teki kiinteistönomistaja Koy Tammisaaren Raatihuoneentori. Kaavoituslautakunta on päättänyt käynnistää hankkeen ja merkinnyt OAS:n tiedoksi 25.01.2023 § 14.

Asemakaavatyo on kuulutettu vireille 10.02.2023.

## 4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

### 4.3.1 Osalliset

Osallisia ovat maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n mukaan alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Kaavan osallisia ovat ainakin:

#### Seudulliset viranomaiset

- Uudenmaan ELY-keskus
- Uudenmaan liitto
- Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos
- Länsi-Uudenmaan poliisilaitos
- Länsi-Uudenmaan museo

#### Kaupungin viranomaiset

- Ympäristö- ja rakennuslautakunta
- Tekninen lautakunta
- Ympäristöterveydenhuolto
- Sivistyslautakunta
- Raaseporin vesi
- Raaseporin energia

#### Muut toimijat

- Karjaan Puhelin Oy
- Elisa Oyj
- Telia Finland Oyj
- Tammisaaren Keskustayhdistys r.y
- Tammisaaren Vanhankaupungin yhdistys r.y
- Raaseporin Luonto r.y
- Raaseporin Yrittäjät r.y

### 4.3.2 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallisilla on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta. Lisäksi sähköpostitse voi toimittaa palautetta hankkeen yhteyshenkilöille. Työn aikana järjestetään tarvittaessa erillisiä neuvotteluita asukkaiden, maanomistajien ja muiden osallisten kanssa.

Asemakaavatyö, osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä mahdollisuus vaikuttaa asemakaavatyöhön on kuulutettu vireille kaupungin verkko-osoitteessa <https://www.raasepori.fi/etusivu/kaupunki/kuulutukset/> ja paikallislehdissä (Västra Nyland ruotsiksi ja Etelä-Uusimaa suomeksi). Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on lähetetty kaikille tunnetuille maanomistajaosallisille ja asetettu julkisesti nähtäville kaupungin



kaavoitusosastolla osoitteessa Raaseporintie 37, 10650 Tammisaari, sekä kaupungin verkkosivuilla koko kaavoitustyön ajan.

Asemakaavaluonnos oli julkisesti nähtävillä 13.02-15.03.2023 (vähintään 30 päivää) välisenä aikana kaupungin verkkosivuilla ja kaavoitusyksiköllä. Nähtävillä olon aikana osallisilla ja kaupunkilaisilla oli mahdollisuus esittää kirjallinen mielipide luonnoksesta.

Viranomaisten osalta mahdollisuus antaa lausunto pidennettiin 30.4.2023 asti.

Asemakaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 6.11-7.12.2023 (vähintään 30 päivää) välisenä aikana kaupungin verkkosivuilla ja kaavoitusyksiköllä. Nähtävillä olon aikana osallisilla ja kaupunkilaisilla oli mahdollisuus esittää huomautus asemakaavaehdotuksesta. Viranomaisille annettiin mahdollisuus antaa lausunto ehdotuksesta.

#### 4.3.3 Viranomaisyhteistyö

Maankäyttö- ja rakennuslain 66 §:ssä tarkoitettu viranomaisneuvottelu järjestetään tarpeen mukaan.

Asianomaisille viranomaisille on tiedotettu asemakaavan kuuluttamisesta osallistumis- ja arviointisuunnitelman kautta. Asemakaavan nähtävillä oloaikoina viranomaisilta pyydetään lausunnot maankäyttö- ja rakennusasetuksen 28 § mukaisesti.

Asemakaavaluonnoksesta annettiin 10 lausuntoa ja jätettiin kaksi mielipidettä nähtävillä olon aikana.

Kaavoitusprosessin aikana Länsi-Uudenmaan museo on järjestänyt muinaismuistolain §13 mukaisen viranomaisneuvottelun 04.08.2023, koskien suunnittelualueen arkeologisia kysymyksiä ja kiinteitä muinaisjäänöksiä. Viranomaisneuvottelussa käsiteltiin kesäkuun 2023 arkeologisten koekaivausten yhteydessä tehtyjä löydöksiä, tutkimusraportin luonnosta ja miten kiinteä muinaisjäänös tulisi huomioida kaavoituksessa. Kaavaehdotusta on tarkistettu viranomaisneuvottelun perusteella. Muinaisjäänös merkitään sm-1 merkinnällä asemakaavaan. Viranomaisneuvottelun muistio lisätään asemakaavan tausta-aineistoon.

Asemakaavantyyön valmisteluvaiheessa on järjestetty työkoukousia eri viranomaisten, kaavakonsultin ja kiinteistönomistajan välillä.

## 4.4 Asemakaavan tavoitteet

### 4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

#### **Kunnan asettamat tavoitteet**

Kaavamuutoksen päätavoitteena on kehittää Tammisaaren Raatihuoneentorin eteläpuolella sijaitsevaa kiinteistöä tarkistamalla voimassa olevaa asemakaavaa niin että se vastaa alueen nykyisten ja tulevien toimijoiden tarpeita. Tavoite on, että kiinteistön rakentaminen toteutetaan tavalla, joka paremmin huomioi Lydmanin talon roolin kaupunkikuvassa ja siten, että täydentävä rakentaminen on paremmin sovitettu kulttuuriympäristöön kuin voimassa olevassa asemakaavassa.

#### **Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet**

Suunnittelualue on maakuntakaavassa osoitettu keskustatoimintojen alueeksi ja keskuksiksi, taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeeksi ja kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeäksi alueeksi. Maakuntakaavaa tulee noudattaa asemakaavamuutoksen yhteydessä kun alueella ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa.

Kaava-alue kuuluu kokonaisuudessaan alueeseen, joka on luokiteltu valtakunnallisesti merkittäväksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi (RKY 2009). RKY on Museoviraston laatima inventointi, joka on valtioneuvoston päätöksellä otettu maankäyttö- ja rakennuslakiin perustuvien valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkoittamaksi inventoinniksi rakennetun kulttuuriympäristön osalta 1.1.2010 alkaen. Valtioneuvoston valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita koskeva 14.12.2017 tehty päätös tuli voimaan 1.4.2018. Päätös edellyttää, että valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvot, kohteiden alueellinen monimuotoisuus ja ajallinen kerroksisuus turvataan maakuntien suunnittelussa ja kuntien kaavoituksessa sekä valtion viranomaisten toiminnassa.

#### **Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet**

Tavoitteena on hankkeen kautta pyrkiä vahvistamaan Tammisaaren vanhan keskusta-alueen toimintaa monipuolisena ja elinvoimaisena asumisen, palvelun ja liiketoiminnan alueena. Tavoitteena on myös varmistaa korkeatasoinen rakentaminen ja asettaa vaatimuksia rakennusten sopeuttamiselle rakennettuun kulttuuriympäristöön

#### **Osallisten tavoitteet**

Osallisten kirjallisista mielipiteistä ja lausunnoista ja huomautuksista on laadittu kooste vastineiden kanssa. Kooste löytyy asemakaavaselostuksen liitteenä.

#### **Asemakaavan laadulliset tavoitteet**

Tavoitteena on luoda houkutteleva, ympäristöön sovitettu alue asumiselle ja liiketoiminnoille, jossa rakennussuojelulle, uudisrakentamiselle ja kaupunkikuvalle asetetaan korkeita laatuvaatimuksia.

#### **Muut tavoitteet**

Täydennetään tarvittaessa kaavoitusprosessin aikana.

#### 4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

##### Osallisten tavoitteet

Osallisten kirjallisista mielipiteistä ja lausunnoista on laadittu kooste vastineiden kanssa. Kooste löytyy asemakaavaselostuksen liitteestä. Tavoitteita päivitetään tarvittaessa kaavoitusprosessin aikana.

## 5 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS

Asemakaavamuutoksessa päivitetään voimassa olevaa asemakaavaa. Kiinteistö on entiseen tapaan määritelty kokonaisuudessaan asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL-1). Kaavamuutos mahdollistaa myös jatkossa monipuolisia toimintoja vetovoimaisella keskusta-alueella. Rakentamisen kokonaisvolyymi pienenee hieman, ja rakentaminen sijoitetaan kiinteistölle eri tavalla kuin voimassa olevassa asemakaavassa.

Suunnittelualue on pieni ja kaavamuutos sisältää monta määräystä. Asemakaava on rakennettu siten että yksittäiset määräykset ovat joissain tapauksissa melko yleisluontoisia, tarkoituksena luoda tiettyä joustavuutta rakennussuunnittelulle. Eri määräysten yhteisvaikutus, yleiset määräykset mukaan lukien, yhdessä voimassa olevan lainsäädännön kanssa (esim. paloturvallisuutta koskeva lainsäädäntö) tarkoittaa kuitenkin, että rakentamista suunnittelualueella ohjataan erittäin yksityiskohtaisesti.

Asemakaavan ehdotusvaiheessa on viranomaisneuvottelun, lausuntojen, mielipiteiden ja työkokousten perusteella tehty seuraavia tarkistuksia ja täydennyksiä luonnosvaiheeseen nähden:

- koko kiinteistö merkitään kiinteäksi muinaisjäännökseksi merkinnällä sm-1
- rakennusoikeutta ilmoitetaan yksityiskohtaisemmin ja pienennetään hieman
- rakennusala suunnittelualueen keskellä pienennetään hieman
- rakennusala Alf Fagerin puiston vieressä pienennetään niin että naapurin rajan etelässä muodostuu 1 m etäisyys.
- talusrakennuksille osoitetaan rakennusala
- kerroslukua koskeva määräys tarkistetaan > 1 1/3 ja 1 1/2 siten, että määräys paremmin vastaa määräystä voimassa olevassa asemakaavassa
- määräys ”g” täydennetään kattokulmalla, joka on enintään 35°
- lisätään määräys, joka kieltää ikkunoiden sijoittamisen seinään, joka rajautuu suoraan naapurikiinteistöön
- vesikaton korkeinta sallittua kohtaa tarkistetaan
- uudisrakennusten rakennusalat varustetaan määräyksellä, joka ohjaa vesikaton korkeinta sallittua kohtaa
- lisätään määräys ikkunoiden alimmasta sallitusta alareunasta puiston suuntaan
- määräys, joka koskee rakennusalan ulkopuolelle sijoitettavia tuulikaappeja ja vastaavia, täydennetään enimmäiskerrosäärällä 1
- lisätään määräys, joka koskee rakennusmassojen suurinta sallittua runkosyvyyttä





- istutettavan osa-alueen määräys tarkistetaan
- lisätään määräys, joka koskee jätehuoltoa
- lisätään määräys, joka koskee paloturvallisuutta
- määräys, joka koskee pysäköintiä ja pysäköintinormi tarkistetaan

Ehdotusvaiheen lausuntojen ja huomautusten sekä työkokousten perusteella on tehty seuraavia tarkistuksia ja täydennyksiä:

- lisätään merkintä "ik" joka ohjaa ikkunoiden sijoittamista seinässä eteläisen tontinrajan vieressä. Tämä korvaa aikaisemman määräyksen joka kielsi ikkunoiden sijoittamisen rajaseinässä etelään päin.
- määräys tonttien aitaamisesta on tarkistettu koskemaan myös tontinrajaa etelään päin.
- määräys "g" täydennetään seuraavalla tekstillä: "Etelään viettävään kattoon ei saa sijoittaa kattolyhtyjä."
- määräys joka koskee tontinjakoa tarkistetaan muotoon: " Tällä asemakaava-alueella tonttijaon tulee olla erillinen."

## 5.1 Kaavan rakenne

Suunnittelualue osoitetaan asuin-, liike-, ja toimistorakennusten korttelialueeksi AL-1. Määräys määrittelee liike- ja toimistorakentamisen vähimmäismäärän.

Suunnittelualue osoitetaan kokonaisuudessaan kiinteäksi muinaismuistoksi merkinnällä sm-1. Viranomaisneuvottelun mukaisesti muinaismuistoon voidaan kajota, edellyttäen että riittävät arkeologiset tutkimukset on tehty.

Korttelialueen rakennusaloja muutetaan niin, että ne ohjaavat toteuttamaan rakennusmassoja, jotka ovat aiempaa paremmin sovitettuja vanhan kaupungin ympäristöön. Rakennusaloja pienennetään kokonaisuudessaan ja Lydmanin talon ympärille muodostuu avoin alue, mikä tarkoittaa, että rakennus voi seistä alkuperäisen suunnitelman mukaisesti erillisenä rakennuksena ilman kiinteitä lisäosia. Talousrakennuksille osoitetaan rakennusala, ja jätteiden käsittelylle osoitetaan likimääräinen sijainti. Alf Fagerin puiston vieressä oleva rakennusala muutetaan talousrakennusten rakennusosalasta asuin-, liike- ja toimistorakennusten rakennusalaksi.

Kerroslukuja muutetaan hieman voimassa olevaan asemakaavaan nähden siten, että rakennusala puiston laidalla saa kerrosluvun 1 1/3 (aikaisemmin 1) ja rakennusala suunnittelualueen keskellä 1 1/2 (aikaisemmin 1 1/3). Lydmanin talon kohdalla kerrosluku 2 säilyy.

Liike- ja toimistorakentaminen ohjataan katutasoon Raatihuoneentorin suuntaan.

Merkintä /s poistetaan voimassa olevaan asemakaavaan nähden. Lydmanin talo varustetaan suojelumerkinnällä sr-1 ja ympäristön laatua sekä rakentamisen sovittamista vanhan kaupungin arvokkaaseen ympäristöön ohjataan erillisillä määräyksillä. Sr-1 rakennuksen lisäksi suunnittelualueella ei ole muuta merkittävää rakennettua ympäristöä. Ympäristön laatua ja kaupunkikuvaa ohjataan useilla määräyksillä, jotka koskevat mm. rakennusten runkosyvyyttä, korkeutta, kattomuotoa ja väriä konkreettisemmin kuin voimassa olevassa asemakaavassa. Osia korttelialueesta tulee istuttaa ja pysäköintiä ohjataan määräyksellä, joka koskee sen mitoitusta ja sijoittamista alueelle.

### 5.1.1 Mitoitus

Suunnittelualueen ja kiinteistön pinta-ala on 1 596 m<sup>2</sup>. Koko kiinteistö osoitetaan AL-1 korttelialueeksi jolla rakennusoikeutta yhteensä 1490 k-m<sup>2</sup>, neljälle rakennusalalle osoitettuna. Sr-1 merkitylle Lydmanin talolle osoitetaan 750 k-m<sup>2</sup>, asuin-, liike- ja toimistorakennusten uudisrakentamiselle kahdelle rakennusalalle 600 k-m<sup>2</sup> sekä talousrakennuksille 140 k-m<sup>2</sup>. Talousrakennusten rakennusoikeutta on vähennetty voimassa olevaan asemakaavaan nähden 20 k-m<sup>2</sup>. Asuin- liike- ja toimistorakennusten rakennusoikeudesta (1 350 k-m<sup>2</sup>) vähintään 10% tai 135 k-m<sup>2</sup> tulee osoittaa liike- ja toimistotiloille.

Rakennusalojen yhteenlaskettu pinta-ala on 1 084 m<sup>2</sup>, verrattuna voimassa olevaan asemakaavaan, jossa yhteenlaskettu pinta-ala on 1238 m<sup>2</sup>.



Rakennusalojen vertailu; vasemmalla voimassa oleva asemakaava, oikealla ehdotus asemakaavan muutosehdotus.

Uudisrakentamista sallitaan 1, 1 1/3 ja 1½ kerroksissa eri rakennusaloilla, ja Lydmanin talo on merkitty kerrosluvulla 2.

Pysäköinnin mitoitus vaihtelee riippuen siitä, koskeeko se uudisrakentamista vai suojeltuja rakennuksia. Uudisrakentamiselle varataan 1 autopaikka/ 150 k-m<sup>2</sup> tai vähintään 1 autopaikka asuntoa kohti, mikä vastaa mitoitusta vanhassa kaupungissa muutoin. Asumiselle suojellussa rakennuksessa varataan ½ autopaikka/ 150 k-m<sup>2</sup> tai vähintään ½ autopaikka asuntoa kohti. Tämä vastaa mitoitusta vastikään hyväksytyissä asemakaavoissa lähialueella.

Korttelialueen liike- ja toimistorakennuksille varataan ½ autopaikka/ 150 k-m<sup>2</sup> tai vähintään 1 autopaikka liike- ja toimistotilaa kohti, riippumatta siitä koskeeko se sr-1 rakennusta tai uudisrakentamista.

### 5.1.2 Palvelut

Suunnittelualue sijaitsee Tammisaaren keskustassa, jossa koko palvelutarjonta löytyy kävelyetäisyydellä suunnittelualueelta.

## 5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaavamuutoksella uudisrakentamista ohjataan sopeutumaan olemassa olevaan ympäristöön ja huomioimaan RKY-alueen herkäät arvot. Lydmanin talon suojelumääräys säilyy, mutta määräys muuttuu siten että se vastaa muita uudempia vastaavia määräyksiä ja tarkentuu aikaisempaan asemakaavamääräykseen nähden.

Tehokkuus kaavoitusalueella laskee jonkin verran, mikä itsessään edistää ympäristön laadun paranemista. Pienennetyt rakennusalat, kapeammat rakennusrungot ja rakennusten suunnittelua koskevat yksityiskohtaiset määräykset ohjaavat sovittamaan rakentamisen vanhaan kaupunkiin ja RKY-alueen herkkiin arvoihin. Kaavamuutoksen yhteydessä Lydmanin talolle osoitetaan suurempi määrä kerrosalaa kuin voimassa olevassa rakennusluvassa. Tämä on mahdollista sallimalla pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisten tilojen sijoittamisen kellariin, kerrosmäärästä riippumatta. Tämä itsessään parantaa ympäristön laatua, kun aiempaa suurempi osa rakennusoikeudesta voidaan sijoittaa olemassa olevaan rakennukseen muuttamatta kaupunkikuvaa.

Tunnusomaisen Lydmanin talon keskeistä roolia kaupunkikuvassa korostetaan mahdollistamalla sen palauttaminen muusta rakentamisesta vapaasti seisovaksi rakennukseksi. Istutettava alue lisää viihtyvyyttä ja mahdollistaa samalla näkymien säilymisen Sepänkadulta kirkolle päin. Lisäksi se jättää avoimen alueen viereisten rakennusten eteen, paikassa, jossa Sepänkatu on hyvin kapea. Uusien rakennusten korkeutta rajoitetaan ohjaamalla vesikaton ylintä kohtaa määräyksellä. Vastaavaa määräystä ei voimassa olevassa asemakaavassa ole. Myös jätehuollon ja pysäköintipaikkojen sijainnin ohjaaminen parantaa ympäristön laatua.

## 5.3 Aluevaraukset

### 5.3.1 Korttelialueet

*Asuin-, liike-, ja toimistorakennusten korttelialue AL-1*

AL-1 korttelialueelle osoitetaan rakennusoikeutta yhteensä 1 490 k-m<sup>2</sup>. Siitä 1 350 k-m<sup>2</sup> on osoitettu asuin-, liike-, ja toimistorakennuksille ja 140 k-m<sup>2</sup> talousrakennuksille. Asuin- liike- ja toimistorakennusten rakennusoikeudesta (1 350 k-m<sup>2</sup>), vähintään 10% tai 135 k-m<sup>2</sup> tulee käyttää liike- ja toimistotiloille. Suurin sallittu kerrosluku vaihtelee 1 ja 2 välillä. Suojellussa rakennuksessa sallitaan pääkäyttötarkoituksen mukaisten tilojen rakentaminen kellariin, sallitusta kerrosmäärästä 2 riippumatta.

Tekniset tilat, jätehuollon tilat, väestönsuojat ja asuntojen varastotilat sekä näihin verrattavat tilat saa rakentaa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi.

Kuisteja, tuulikaappeja, lasikuisteja ja vastaavia pienempiä laajentumia 1. kerroksessa pihan puolella saa rakentaa rakennusalan ulkopuolelle sekä uudis- että korjausrakentamisessa. Rakennusalan ylittävä kerrosala neliömetreinä saa näiden osalta yhteensä olla enintään 1/10 rakennuksen kerrosalasta.

Pysäköinti sijoitetaan korttelialueelle, osin autokatoksiin, osin autotalleihin uudisrakennusten rakennusrunkojen sisällä.

#### *Rakennusala*

Rakennusaloja on neljä kappaletta, joista yksi on osoitettu Lydmanin talolle, yksi talousrakennuksille ja kaksi osoitettu asuin-, liike- ja toimistorakennusten uudisrakentamiselle. Rakennusalat myötäilevät tontinrajoja siten, että suojeltava rakennus muodostuu vapaasti seisovaksi, että rakennusten ikkunoiden eteen voidaan muodostaa riittäviä etäisyyksiä, että paloturvallisuus voidaan varmistaa ja että muodostuu sisäpihoja.

Yksi rakennusala on varustettu nuolella, joka osoittaa sen rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.

#### *Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen*

Asemakaavamuutoksessa osoitetaan yksi rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen. Rakennusala rajoittuu Isoon Kirkkokatuun ja kiinteistön etelärajaan.

*Likimääräinen alueen osa, jolla katon tulee olla aumakatto. Katon kaltevuus etelään päin ei saa ylittää 35°.*

Rakennusala, joka rajautuu Alf Fagerin puistoon, on varustettu määräyksellä aumakatosta ja suurimmasta sallitusta vesikaton kaltevuudesta. Määräyksen tavoitteena on ottaa naapurirakennuksen päätyikkuna huomioon ja varmistaa riittävät valaistusolosuhteet.

*Istutettavana sisäpihana suunniteltava alueen osa, jolla näkymä kohti kirkkoa tulee säilyttää. Alueelle saa sijoittaa kiinteistöä palvelevia leikki- ja ulko-oleskelutoimintoja. Istutukset tulee suunnitella vanhan kaupungin ympäristöön sopiviksi.*

Osa korttelialueesta osoitetaan istutettavaksi sisäpihaksi. Sama osa-alue varmistaa näkymän kirkolle Sepänkadulla, ja muodostaa avoimen alueen Sepänkadun toisella puolella olevien rakennusten eteen.



*Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleiseen rakennuksen seinään ei saa sijoittaa ikkunoita alle 4 metrin päähän tontin rajasta.*

*Eteläisen tontinrajaan asti ulottuvat rakennusalueet varustetaan merkinnällä "ik" joka ohjaa ikkunoiden sijoittamisen seinässä etelään päin.*

### 5.3.2 Suojelualueet

Suunnittelualueella on kaksi suojelukohdetta; koko kiinteistö kiinteänä muinaisjäännöksenä ja Lydmanin talo. Suunnittelualue varustetaan merkinnällä sm-1 jonka määräys kuuluu:

*Muinaismuistolailla (295/1963) rauhoitetun kiinteän muinaisjäännöksen osa. Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen ja muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Aluetta koskevista tai siihen liittyvistä suunnitelmista on pyydettävä alueellisen vastuumuseon (Länsi-Uudenmaan museo) lausunto.*

*Muinaismuistolain 13 §:n mukaisesti käytyjen viranomaisneuvottelujen perusteella kohde voidaan poistaa kaavan toteuttamisen yhteydessä edellyttäen, että kohteella on toteutettu riittävät arkeologiset tutkimukset.*

Lydmanin talo osoitetaan asemakaavamuutoksessa merkinnällä sr-1 jonka määräys kuuluu:

*Suojeltava rakennus.*

*Arkkitehtonisesti, kulttuurihistoriallisesti tai kaupunkikuvan säilymisen kannalta erityisen arvokas rakennus, joka säilytetään. Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa. Rakennukseen tai sen osiin ei saa tehdä sellaisia korjauksia, muutoksia tai lisäyksiä, jotka vähentävät rakennuksen, julkisivun tai katon historiallisia tai kaupunkikuvallisia arvoja, tai muuttavat sen arkkitehtonisia ominaispiirteitä.*

*Korjaustöiden lähtökohdan tulee olla rakennuksen alkuperäisten, tai niihin verrattavien rakenteiden ja materiaalien säilyttäminen, sekä mahdollisuuksien mukaan palauttava restaurointi. Jo muutettujen rakennusosien korjaaminen on sovitettava rakennuksen arkkitehtuuriin.*

*Kellarikerrokseen saa sijoittaa pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja osoitetusta kerrosmäärästä riippumatta.*

Sr-1 merkinnän lisäksi suojeltua rakennusta koskee myös asemakaavan yleiset määräykset.



Sr-1 merkitty Lydmanin talo huhtikuussa 2023.

## 5.4 Kaavan vaikutukset

Osana suunnittelua arvioidaan asemaakaavan toteutumisen vaikutukset. Vaikutusten arvioinnin tarkoituksena on tukea suunnittelua, osallistumista, vuorovaikutusta ja päätöksentekoa. MRA 1§:n mukaan laadittavien selvitysten on annettava riittävät tiedot, jotta voidaan arvioida suunnitelman toteuttamisen välittömiä ja välillisiä vaikutuksia:

- ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön
- maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon
- kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin
- alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä
- liikenteeseen, etenkin joukkoliikenteeseen
- kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön
- asuinympäristöön.

Vaikutuksia arvioidaan asemaakaavan eri suunnitteluvaiheissa ja suunnittelutyön yhteydessä tuotettavien selvitysten ja muun materiaalin perusteella. Vaikutusten arviointi laaditaan asiantuntija-arviona yhteistyössä kaupungin muiden viranomaisten kanssa perustuen taustaselvityksiin, pyydettyihin lausuntoihin sekä neuvotteluihin.

### 5.4.1 Yleiskaavallinen tarkastelu

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan, jos asemaakaava laaditaan alueelle, jolla ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, on asemaakaavaa laadittaessa soveltuvin osin otettava

huomioon myös mitä yleiskaavan sisältövaatimuksista säädetään. Alla olevassa taulukossa selvitetään, miten kaava huomioi nämä sisältövaatimukset:

<i>Yleiskaavaa laadittaessa on otettava huomioon,</i>	<i>Yleiskaavan sisältövaatimusten huomioiminen asemakaavassa:</i>
1) yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys,	Asemakaava koskee kiinteistöä vanhassa keskustassa ja tukee keskusta-alueen toimintoja ja rakennusten käyttöä tulevaisuudessa.
2) olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö,	Asemakaava säilyttää olevan yhdyskuntarakenteen. Sen toteuttaminen ei edellytä erillisiä toimenpiteitä infrastruktuurin osalta. Katuverkko ja kunnalliset verkostot joihin liitytään ovat jo olemassa. Suunnittelualue sijaitsee maakuntakaavassa taajamatoimintojen kehitysalueeksi merkityllä alueella.
3) asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus,	Asemakaava koske yhtä kiinteistöä vanhassa kaupungissa ja mahdollistaa sekä asumista että palveluita Tammisaaren keskustassa. Tammisaaren keskustan palvelut ovat helposti saatavilla, niin julkiset kuin yksityisen palvelut.
4) mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestäväällä tavalla;	Asemakaava koske yhtä kiinteistöä vanhassa kaupungissa ja alueella on edullinen sijainti katuverkkoon nähden. Alue sijaitsee vesi- ja jätehuollon toiminta-alueella ja alue voidaan liittää kaukolämpöverkostoon. Jätehuolto voidaan järjestää tehokkaasti. Etäisyys matkakeskukseen (juna- ja linja-autoliikenne) on alle 800 m.
5) mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön;	Asemakaava koskee jo rakennettua kiinteistöä vanhassa kaupungissa.
6) kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset;	Asemakaava mahdollistaa liike- ja toimistorakentamisen erittäin keskeisellä paikalla Tammisaaren keskustassa.
7) ympäristöhaittojen vähentäminen;	Asemakaava mahdollistaa olemassa olevan ja kaupunkikuvallisesti merkittävän rakennuksen tehokkaan käytön, sekä tehokasta uudisrakentamista keskeisellä



<i>Yleiskaavaa laadittaessa on otettava huomioon,</i>	<i>Yleiskaavan sisältövaatimusten huomioiminen asemakaavassa:</i>
	paikalla Tammisaarella, palveluiden ja työpaikkojen läheisyydessä.
8) rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen; sekä	Asemakaava tukee rakennetun ympäristön säilyttämistä, maisemaa ja kaupunkikuvaa. Yksityiskohtaiset määräykset varmistavat arvokkaaseen ympäristöön ja kaupunkikuvaan sopeutuvaa rakentamista. Suunnittelualueella ei ole luontoarvoja.
9) virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys.	Asemakaavalla ei ole vaikutusta virkistysalueiden määrään. Kävelyetäisyydellä löytyy laaja valikoima erilaisia virkistysalueita. Asemakaavassa alueen osa osoitetaan istutettavaksi pihaksi jolla myös muodostuu mahdollisuuksia leikille ja oleskelulle omalla kiinteistöllä.

#### 5.4.2 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

##### Yhdyskuntarakenne

Asemakaava säilyttää olevan yhdyskuntarakenteen. Asemakaavan myötä rakentamisen kokonaismäärä pienenee hieman.

##### Kaupunkikuva ja rakennettu kulttuuriympäristö

Suunnittelualue on kokonaisuudessaan rakennettua kulttuuriympäristöä ja käsittää tunnusomaisen rakennuksen, jolla on erittäin merkittävä asema kaupunkikuvassa. Kaavamuutoksen myötä kaupunkikuvaan tehdään pieniä muutoksia lähinnä siinä, miten Lydmanin talo hahmottuu ympäristössä ja miten rakentaminen hahmottuu Alf Fagerin puiston laidalla. Lydmanin talon vieressä tehdyt muutokset vahvistavat rakennuksen asemaa kaupunkikuvassa ja palauttavat sen aseman erillisenä vapaasti seisovana rakennuksena. Täältä osin kaavan vaikutukset rakennettuun ympäristöön ovat myönteisiä.

Asemakaavan mahdollistama rakentaminen ei poikkea kokonaispinta-alaltaan olennaisesti nykyisestä kaavasta. Sen sijaan kerrosala jakautuu rakennusaloille eri tavalla kuin aikaisemmin. Tällä on positiivinen vaikutus rakennettuun ympäristöön, sillä rakentamista ohjataan aiempaa pienemmiksi, kaupunkirakenteeseen paremmin sopiviksi rakennusmassoiksi.

Selkein muutos rakennetun ympäristön kannalta näkyy Alf Fagerin puiston viereisessä rakentamisessa, missä asemakaava osoittaa 1 1/3 kerroksisen rakennusalan asuin-, liike- ja toimistorakennuksille. Käyttötarkoitus ja kerrosten lukumäärä muuttuvat nykyiseen kaavaan verrattuna. Rakentamista ja sen mitoitusta on tutkittu poikkileikkauksilla, aluejulkisivuilla ja



3d-mallitutkimuksilla, jotka perustuvat lähiympäristön korkomaailman vaaitustietoihin. Lähiympäristössä rakentaminen on vaihtelevaa, mutta suurimmassa osassa rakennuksista kerrosluku on 1+ ullakko, 1 ½ tai 2 kerrosta. Sepänkadulla on rakennuksia, jotka käytännössä vastaavat kolmikerroksisia rakennuksia. Alf Fagerin puisto on kirkon ja asuinrakennusten reunustama. Suunnittelun alueen autokatos on nykyisellään ainoa puiston vieressä sijaitseva talousrakennus. Sallimalla pääkäyttötarkoituksen mukaisten tilojen sijoittamisen tälle paikalle kaavamuutos mahdollistaa aiempaa arvokkaamman toiminnon puiston vieressä. Määräysten avulla uudisrakentamista ohjataan siten, että se sopeutuu historialliseen kaupunkikuvaan ja kaupunkirakenteeseen, ohjaamalla mm. kerroslukua, katon muotoa ja vesikaton korkeinta kohtaa.

Kokonaisuutena varmistetaan korkeatasoinen rakentaminen tarkoin harkituilla asemakaavamääräyksillä siten, että oleva historiallinen rakennus suojellaan ja uudisrakentaminen sovitetaan historialliseen kaupunkikuvaan ja -rakenteeseen. Näillä tavoin vaikutukset kaupunkikuvaan ja -rakenteeseen ovat pieniä. Samasta syystä vaikutukset valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY) ovat erittäin vähäiset.

### Asuminen

Asemakaavamuutos mahdollistaa olennaisesti paremmat edellytykset asumiselle suunnittelun alueella. Rakennusalat pienentyvät ja ovat siten paremmin asumiselle soveltuvia.

Rakentamisella Alf Fagerin puiston viereisellä rakennusalueella on vain vähäisiä vaikutuksia naapurirakennuksen ulkorakennukseen ja sen ikkunaan ullakolla. Verrattuna voimassa olevaan asemakaavaan naapurirakennus ja sen ikkuna huomioidaan asemakaavaehdotuksessa paremmin, mm. vesikattoa koskevan määräyksen ja rakennusalan rajoittamisen ansiosta. Ikkuna on ollut rakentamisen peittävä suurimman osan 1900-lukua.

### Palvelut ja työpaikat

Asemakaavan muutos mahdollistaa liiketoimintaa, toimistotiloja ja asumista. Vähintään 10% kerrosalasta tulee käyttää liike- tai toimistotiloihin, mikä turvaa näiden toimintojen sijoittumista korttelialueelle tavalla jota voimassa oleva asemakaava ei tee.

### Liikenne

Suunnittelun alue sijaitsee keskellä olemassa olevaa kaupunkirakennetta, ja vaikutukset liikenteeseen ovat hyvin pienet. Asemakaavamuutoksella ei ole vaikutuksia katuverkkoon. Tonttiliittymä ohjataan ensisijaisesti Isolle Kirkkokadulle, mutta liittymä Sepänkadulta voi tulla mahdolliseksi jos tontti jaetaan. Ajoliittymät Isolta Kirkkokadulta ja Sepänkadulta vastaavat tilannetta nykyään. Liikennemäärät eivät kasva voimassa olevaan asemakaavaan nähden.

Pysäköinti ja sen mitoitus vastaa vanhan kaupungin mitoitusta ja vastikään hyväksytyjä asemakaavamuutoksia alueella. Kaikki autopaikat sijoitetaan tontille eivätkä vaikuta pysäköintiratkaisuihin kaduilla ja toreilla.

#### Tekniset palvelut

Suunnittelualue voidaan liittää olemassa olevaan kunnallistekniikkaan. Raaseporin Energian sähkökeskus Sepänkadulla siirretään asemakaavan toteuttamisen yhteydessä.

#### Sosiaalinen ympäristö ja virkistys

Asemakaavan muutoksessa muodostuu kokonaisuus, joka parantaa asumisen edellytyksiä. Kiinteistölle muodostetaan pihatiloja, jotka mahdollistavat leikin ja ulko-oleskelun. Muilta osin Tammisaaren keskustan virkistysmahdollisuudet löytyvät kävelyetäisyydellä.

#### Ympäristönsuojelu ja ympäristöhaitat

Asemakaavan muutos ei aiheuta ympäristöhaittoja alueella tai sen läheisyydessä.

### **5.4.3 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön**

#### Maisemarakenne, ympäristöolosuhteet

Suunnittelualue on olemassa olevaa kaupunkirakennetta kokonaisuudessaan, ja 78% kiinteistöistä on ollut rakennettu. Suunnittelualueella ei ole luonnontilaista ympäristöä. Asemakaavamuutoksen myötä osa korttelialueesta osoitetaan istutettavaksi alueeksi, mitä voidaan pitää myönteisenä vaikutuksena ympäristölle.

#### Pohjavesi

Suunnittelualue ei sijaitse pohjavesialueella. Ei vaikutuksia.

#### Luonnonsuojelu ja luonnonympäristö

Asemakaavamuutos ei vaikuta luonnonsuojeluun.

Asemakaavamuutos mahdollistaa voimassa olevaa asemakaavaa korkeampaa rakentamista Alf Fagerin puiston laidalla. Puiston puolella lähellä tontinrajaa sijaitsee vaahtera johon asemakaavan toteuttaminen tulee vaikuttamaan. Vaahterasta on tehty kuntotarkistus, jonka yhteydessä myös rakentamisen vaikutus puuhun on arvioitu ja jossa vaahteran suojaamiselle rakentamisen aikana on annettu ohjeita. Vaahtera saatetaan silti joutua kaatamaan asemakaavan toteuttamisen seurauksena, mikä tarkoittaa lievää vaikutusta puistoon. Vaikutukset voidaan paremmin arvioida vasta uudisrakentamisen kaivuutöiden ja/ tai arkeologisten tutkimusten yhteydessä. Kuntotarkistus löytyy asemakaavamuutoksen tausta-aineistona.

#### 5.4.4 Muut vaikutukset

##### Liikenneturvallisuus

Suunnittelualue sijaitsee keskellä olemassa olevaa kaupunkirakennetta eikä edellytä muutoksia katuverkkoon. Suunniteltu rakentaminen ei lisää liikenteen määrää suhteessa aikaisempaan toimintaan tai voimassa olevaan asemakaavaan.

##### Ihmisten elinolot ja elinympäristö

Asemakaavan muutos mahdollistaa hyvät ja laadukkaat asumisolosuhteet Tammisaaren ydinkeskustassa, sekä julkisten että yksityisten palveluiden ja liiketoimintojen läheisyydessä. Asemakaavamuutoksen myötä asumisen mahdollisuudet Tammisaaren keskustassa paranevat.

Arkeologisten koekaivausten yhteydessä 2023 ilmeni, että osa kiinteistön maaperästä autokatoksen läheisyydessä koostuu rakennusjätteestä, todennäköisesti seurauksena 1990-luvun laajasta muutos- ja uudisrakentamisesta. Maaperä tutkitaan tarkemmin ja puhdistetaan asemakaavan toteuttamisen yhteydessä. Tällä on myönteinen vaikutus ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön.

##### Muinaisjäännökset

Suunnittelualue on osaa kiinteätä muinaisjäännöstä. Osalla alueella voi löytyä säilyneitä kulttuurikerroksia johon asemakaavan toteuttaminen tulee vaikuttamaan. Kaavoitusprosessin aikana järjestettiin muinaismuistolain §13 mukainen viranomaisneuvottelu, koskien suunnittelualan arkeologisia kysymyksiä ja kiinteitä muinaisjäännöksiä. Viranomaisneuvottelun yhteydessä todettiin, että muinaisjäännökseen voidaan kajota, edellyttäen että riittävät arkeologiset tutkimukset on tehty. Asemakaava sisältää erillisen sm-1 määräyksen, joka koskee muinaisjäännöstä.

#### 5.5 Ympäristön häiriötekijät

Rakentaminen asemakaavan toteuttamisen yhteydessä voi aiheuttaa joitakin tilapäisiä häiriötä ympäristössä. Rakentamisen jälkeen ei ole riskejä, että toiminnasta muodostuisi häiriötekijä ympäristössä, etenkin kun osoitetut toiminnot ovat samat kuin voimassa olevassa asemakaavassa.

#### 5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Katso liite 2. Kaavakartta ja -määräykset.

#### 5.7 Nimistö

Asemakaavamuutoksen yhteydessä ei anneta uusia nimiä.

## **6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS**

### **6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat**

Rakentamisessa noudatetaan lainsäädäntöä ja Raaseporin kaupungin rakennusjärjestystä soveltuvin osin kaavan määräysten lisäksi.

Kiinteistönomistaja on antanut laatia viitesuunnitelman, joka havainnollistaa asemakaavan mahdollistavaa rakentamista.

### **6.2 Toteuttaminen ja ajoitus**

Kaava voidaan toteuttaa sen saatua lainvoiman.

### **6.3 Toteutuksen seuranta**

Kaavan toteutuksen seurannasta vastaa kaupunki.

## 7 YHTEYSTIEDOT

### **Kaavoituskonsultti**

MNy Arkitekter Ab

Pohjoinen Rantakatu 19, 10600 Tammisaari

Kaavoituskonsultti, Arkkitehti Mathias Nyström

puh. 0400 166395

mathias.nystrom(at)mnyark.fi

Konsultoiva kaavasuunnittelija, Arkkitekt Mikael Ström

### **Raaseporin kaupunki**

Kaavoitusinsinööri Niclas Skog

Raaseporintie 37, 10650 Tammisaari

puh. 019 289 3840

niclas.skog(at)raseborg.fi

### **Kirjallisten mielipiteiden ja muistutusten toimitusosoite:**

Raaseporin kaupunki

Kaavoitusyksikkö

Raaseporintie 37,

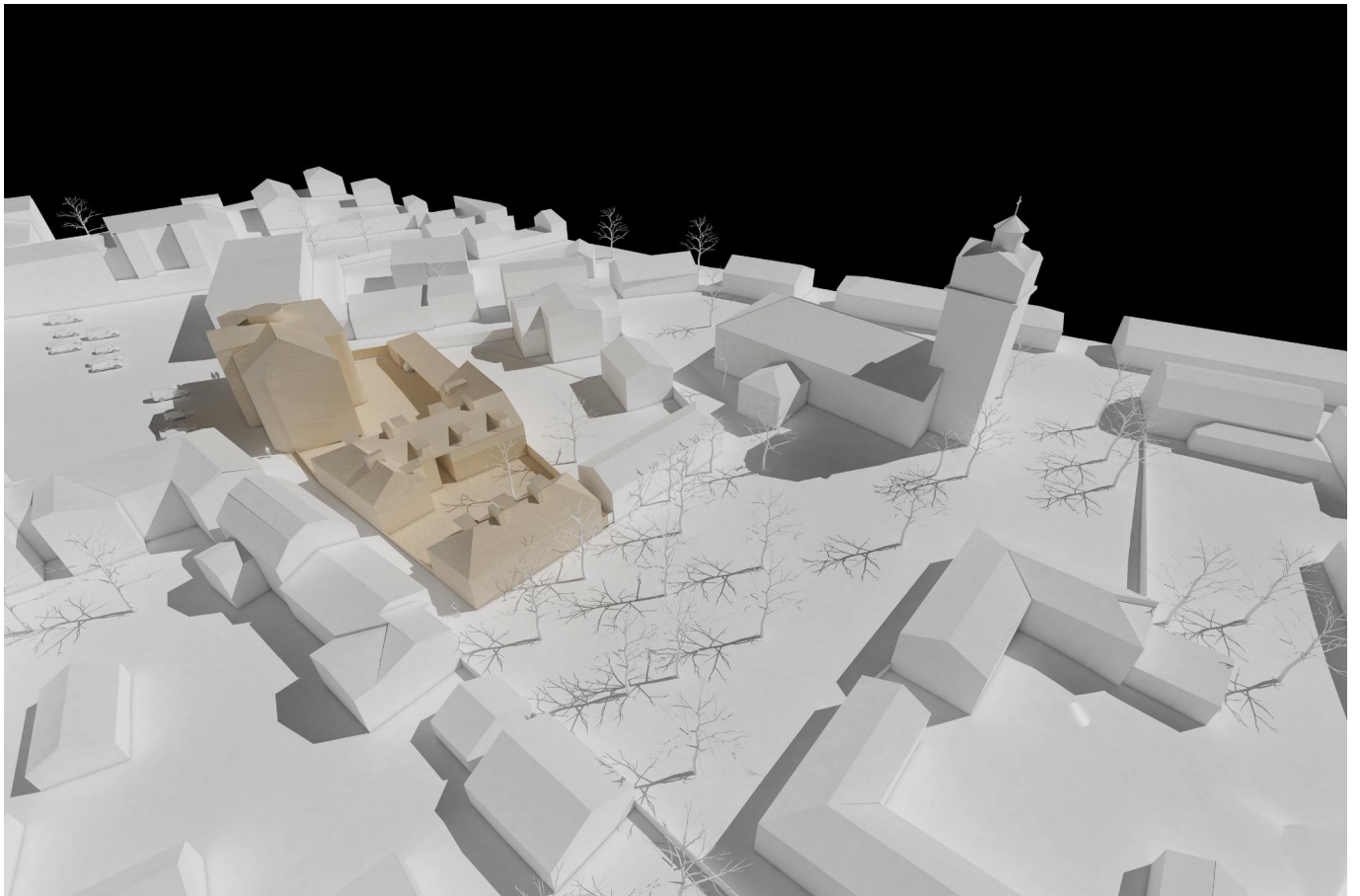
10650 Tammisaari

Tai sähköpostiosoitteeseen:

kaavoitus(at)raasepori.fi



**Bilaga 1, illustrationer**  
**Liite 1, havainnekuvat**



## Bilaga 2, plankarta och bestämmelser Liite 2, kaavakartta ja määräykset

Baskarta för detaljplan  
Asemakaavan pohjakartta

22.12.2022

skala  
mittakaava  
1:500

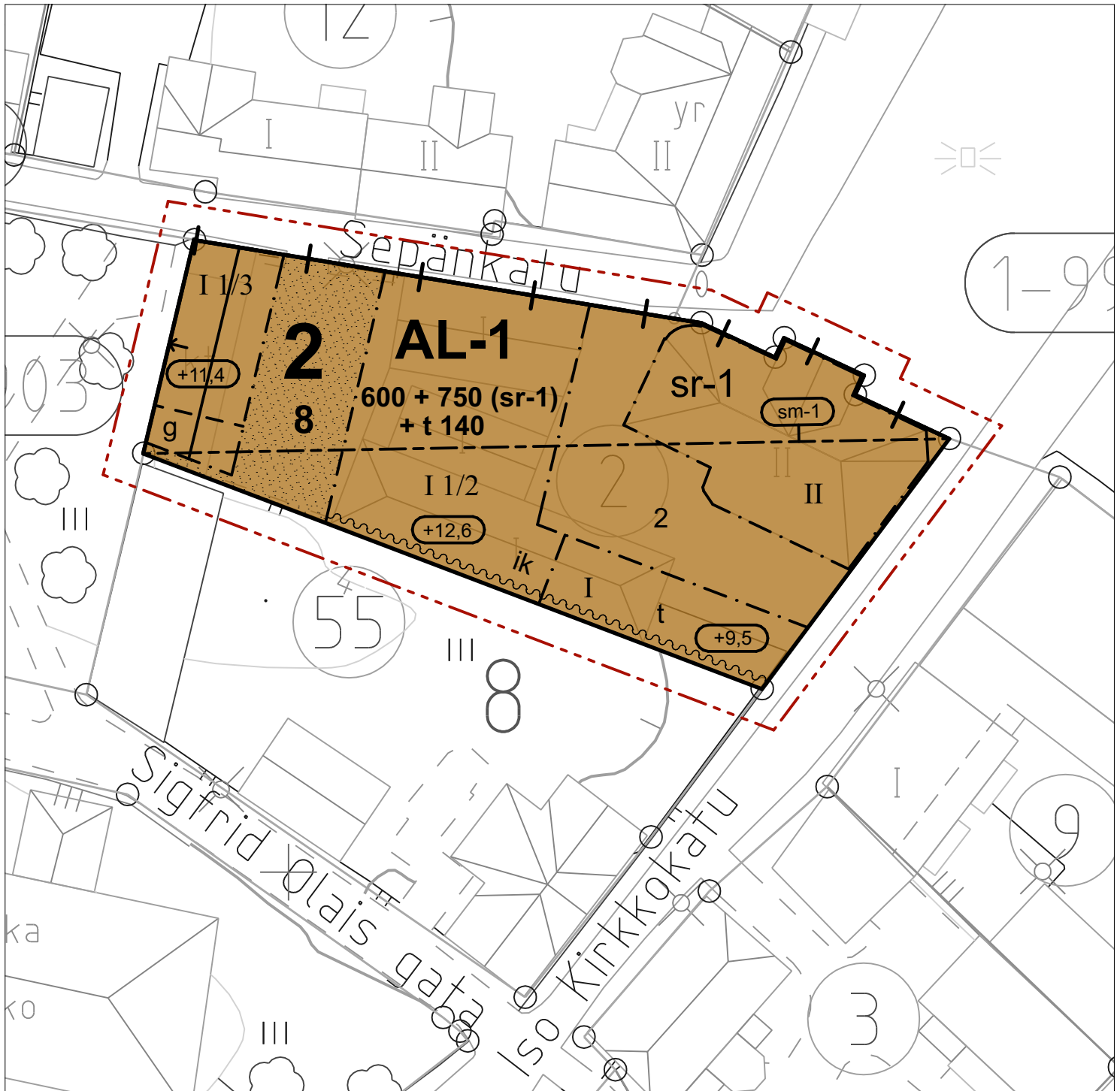
koord.system  
koord.järj.  
ETRS-GK24FIN

höjdsystem  
kork.järj.  
N2000

Baskartan för planläggning fyller kraven på baskartan för en detaljplan.  
Kaavoituksen pohjakartta täyttää asemakaava pohjakartalle  
asetetut vaatimukset.

stadsgeodet  
kaupungigeodeetti

PENTTI VILJANMAA

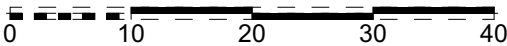


# RASEBORG

STORA KYRKO GATAN 20  
ÄNDRING AV DETALJPLAN

PLAN NUMMER 7001

Planområdet berör:  
Stadsdel 2, kvarter 8, tomt 2.



Skala 1:500

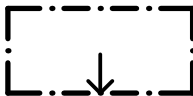
## PLANBETECKNINGAR OCH - BESTÄMMELSER

**AL-1**

Kvartersområde för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader. På området tillåts endast sådana verksamheter vilka inte med oväsen, lukt, trafik eller dylikt stör boendet.



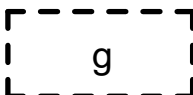
Byggnadsyta.



Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden bör tangera.



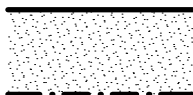
Byggnadsyta där ekonomibyggnad får placeras.



Ungefärlig del av område där taket bör vara valmat tak. Takets lutning mot söder får ej överstiga 35°. I taket mot söder får ej placeras taklyktor.



Beteckningen anger den sida av byggnadsytan, mot vilken fönster ej får placeras i vägg som är under 4 meter från tomtgränsen.



Del av område som bör utformas som planterad innergård och där vyn mot kyrkan bör bevaras. På området får placeras lek- och utevistelsefunktioner för fastighetens behov.

Planteringarna bör planeras så att de passar in i gamla stans miljö.



Stadsdels- eller kommundelsgräns.



Linje 3 m utanför planområdets gräns.



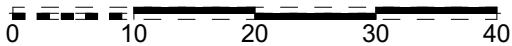
Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

# RAASEPORI

ISO KIRKKOKATU 20  
ASEMAKAAVAMUUTOS

KAAVANUMERO 7001

Kaava-alue koskee:  
Kaupunginosa 2, kortteli 8, tontti 2.



Mittakaava 1:500

## KAAVAMERKINNÄT- JA MÄÄRÄYKSET

Asuin- liike-, ja toimistorakennusten korttelialue. Alueella sallitaan ainoastaan sellaisia toimintoja, jotka eivät melun, hajun, liikenteen tai muun sellaisen toiminnan vuoksi häiritse asumista.

Rakennusala.

Nuoli osoittaa sen rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.

Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.

Likimääräinen alueen osa, jolla katon tulee olla aumakatto. Katon kaltevuus etelään päin ei saa ylittää 35°. Etelään viettävään kattoon ei saa sijoittaa kattolyhtyjä.

Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleiseen rakennuksen seinään ei saa sijoittaa ikkunoita alle 4 metrin päähän tontin rajasta.

Istutettavana sisäpihana suunniteltava alueen osa, jolla näkymä kohti kirkkoa tulee säilyttää. Alueelle saa sijoittaa kiinteistöä palvelevia leikki- ja ulko-oleskelutoimintoja.

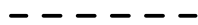
Istutukset tulee suunnitella vanhan kaupungin ympäristöön sopiviksi.

Kaupunginosan tai kunnanosan raja.

3 metriä kaava-alueen ulkopuolella oleva viiva.

Korttelin-, korttelinosan ja alueraja.





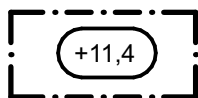
Riktgivande gräns för område eller delområde.

Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.



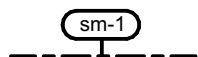
Linje som anger takåsens huvudsakliga riktning.

Rakennuksen pääasiallista harjansuuntaa osoittava viiva.



Högsta höjd för byggnadens vattentak.

Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema.



Del av fast fornlämning som är fredad enligt lagen om fornminnen (295/1963). Att schakta, övertäcka, förändra, skada eller på annat sätt röra området är förbjudet enligt lagen om fornminnen. Det regionala ansvarsmuseet (Västra Nylands museum) bör höras gällande planer som berör eller anknyter till området.

Muinaismuistolailla (295/1963) rauhoitetun kiinteän muinaisjäänökosen osa. Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen ja muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Aluetta koskevista tai siihen liittyvistä suunnitelmista on pyydettyvä alueellisen vastuumuseon (Länsi-Uudenmaan museo) lausunto.

I enlighet med myndighetssamråd som hållits enligt 13 § i lagen om fornminnen kan objektet avlägsnas när planen förverkligas, förutsatt att tillräckliga arkeologiska undersökningar av objektet har genomförts.

Muinaismuistolain 13 §:n mukaisesti käytyjen viranomaisneuvottelujen perusteella kohde voidaan poistaa kaavan toteuttamisen yhteydessä edellyttäen, että kohteella on toteutettu riittävät arkeologiset tutkimukset.

**2**

Stadsdelsnummer.

Kaupunginosan numero.

**8**

Kvartersnummer.

Korttelin numero.

**2**

Tomtnummer.

Tontin numero.

**600 + 750 (sr-1)  
+ t 140**

Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

Talseriens första tal anger den för nybyggnad av bostads-, affärs- och kontorsbyggnader tillåtna våningsytan.

Lukusarjan ensimmäinen luku osoittaa asuin-, liike-, tai toimistorakennuksille sallitun uudisrakentamisen kerrosalan.

Talseriens andra tal anger den för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader tillåtna våningsytan i sr-1 byggnad.

Lukusarjan toinen luku osoittaa asuin-, liike-, tai toimistorakennuksille sallitun kerrosalan sr-1 rakennuksessa.

Talseriens tredje tal anger den för ekonomiutrymmen tillåtna våningsytan i kvadratmeter. Minst 80% av våningsytan bör placeras på byggnadsyta anvisad för ekonomibygnader.

Lukusarjan kolmas luku osoittaa talousrakennuksille sallitun kerrosalan. Vähintään 80% kerrosalasta tulee sijoittaa talousrakennuksille osoitetulle rakennusalalle.

Minst 10% av den för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader tillåtna våningsytan bör användas för kontors- eller affärsverksamhet. Kontors- och affärslokaler ska huvudsakligen placeras i gatuplan intill Rådhusorget.

Vähintään 10% asuin-, liike-, tai toimistorakennuksille sallitusta kerrosalasta tulee käyttää toimisto- tai liiketiloihin. Toimisto- ja liiketilat tulee pääosin sijoittaa katutasokerrokseen Raatihuoneentorin laidalla.

**II**

Romersk siffra anger högsta tillåtna våningsantal i byggnad eller del därav.

Roomalainen numero osoittaa rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

**I 1/2**

Ett bråktal efter en romersk siffra anger hur stor del av arealen i byggnadens första våning man får använda i andra våningen för utrymme som inräknas i våningsytan.

Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen ensimmäisen kerroksen alasta toisessa kerroksessa saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.

**sr-1**

Byggnad som skall skyddas.

Suojeltava rakennus.

Arkitektoniskt, kulturhistoriskt och för stadsbilden särskilt värdefull byggnad som ska bevaras. Byggnad eller del därav får inte rivas. På byggnaden eller delar därav får inte utföras sådana reparations-, ändrings- eller tilläggsarbeten som minskar byggnadens, fasadens eller yttertakets historiska eller stadsbildmässiga värden eller ändrar de arkitektoniska särdragen.

Arkkitehtonisesti, kulttuurihistoriallisesti tai kaupunkikuvan säilymisen kannalta erityisen arvokas rakennus, joka säilytetään. Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa. Rakennukseen tai sen osiin ei saa tehdä sellaisia korjauksia, muutoksia tai lisäyksiä, jotka vähentävät rakennuksen, julkisivun tai katon historiallisia tai kaupunkikuvallisia arvoja, tai muuttavat sen arkkitehtonisia ominaispiirteitä.

Utgångspunkter för reparationsarbeten bör vara att bevara byggnadens ursprungliga eller med dem jämförbara konstruktioner och material, samt i mån av möjlighet utföra återställande restaurering. Reparation av komponenter som redan har ändrats måste passa in i byggnadens arkitektur.

Korjaustöiden lähtökohdan tulee olla rakennuksen alkuperäisten, tai niihin verrattavien rakenteiden ja materiaalien säilyttäminen, sekä mahdollisuuksien mukaan palauttava restaurointi. Jo muutettujen rakennusosien korjaaminen on sovitettava rakennuksen arkkitehtuuriin.

I källarvåningen får placeras lokaler avsedda för byggnadens huvudsakliga ändamål, oberoende av anvisat antal våningar.

Kellarikerrokseen saa sijoittaa pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja osoitetusta kerrosmäärästä riippumatta.

## ALLMÄNNA BESTÄMMELSER

Området tillhör byggd kulturmiljö av riksintresse i sin helhet: Gamla stan och hamnen i Ekenäs (RKY-2009).

Museimyndighet skall beredas möjlighet att ge utlåtande om ansökan om bygglov eller åtgärdstillstånd innan tillståndsbeslutet meddelas.

Reparations- och ändringsarbeten i sr-märkt byggnad, som påverkar byggnadens yttre utseende, hör till fasader som skall kontrolleras speciellt noga.

Nybyggnation bör förbättra stadsbilden och anpassas till förefintligt byggnadsbestånd och förefintlig miljö. Nybyggnadernas stomdjup ska vara högst 10 m.

Nybyggnaders huvudsakliga fasadmaterial bör vara trä. Vid uppförande av nybyggnader och tillbyggnader eller flyglar bör takformen huvudsakligen vara sadeltak eller valmat tak och täckmaterialet maskinfalsad plåt. Nybyggnaders taklutning bör huvudsakligen följa taklutningar som är vedertagna på Gamla Stans område.

På byggnaders taksida mot gata eller park får inte placeras taklyktor. Ingången till nybyggnader bör byggas på gårdssidan.

I allt byggande bör man använda sådana byggnads-, färg-, och taktäckningsmaterial som harmonierar med stadsbilden.

Terrasser, tak och konstruktioner bör till storlek, utseende och detaljer anpassas till befintliga byggnader och placeras så att de inte framträder i gatubilden.

Fönster i fasad mot park bör placeras minst 110 cm från markytan mått. Fasad mot gata får inte ge ett slutet intryck.

Förstukvistar, vindfång, takförsedda trappor och andra med dessa jämförbara små utbyggnader i 1 våning mot gård får byggas utanför byggnadsytan, både i samband med nybyggnads- och ombyggnadsverksamhet. Den sammanlagda våningsytan i kvadratmeter för dessa får vara högst 1/10 av byggnadens våningsyta.

Tekniska utrymmen, soprum, skyddsrum och till bostäderna hörande förråd, samt med dessa jämförbara utrymmen får byggas utöver den i planen antecknade byggrätten.

Tomter bör inhägnas mot allmänt område och granntomten i söder med enhetliga och slutna plank, vars medelhöjd är 160-180cm. Öppningarna i planken bör i allmänhet förses med slutna portar i trä. Plank och portar målas med täckfärg.

Då man bygger på gräns mot granntomt bör gränsväggen mot granntomten utformas arkitektoniskt.

Inom detta detaljplaneområde ska tomtindelningen vara separat.

## YLEISET MÄÄRÄYKSET

Alue kuuluu kokonaisuudessaan valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön: Tammisaaren vanha kaupunki ja satama (RKY-2009).

Museoviranomaiselle on varattava mahdollisuus antaa lausuntonsa rakennus- tai toimenpidelupahakemuksesta ennen lupapäätöksen antamista.

sr-merkityn rakennuksen korjaus- ja muutostyöt, jotka vaikuttavat rakennuksen ulkonäköön, kuuluvat tarkan julkisivuvalvonnan piiriin.

Uudisrakentamisen tulee olla kaupunkikuvaa parantava sekä sopeutua olemassa olevaan rakennuskantaan ja ympäristöön. Uudisrakennusten runkosyvyyks tulee olla korkeintaan 10 m.

Uudisrakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää puuta. Rakennettassa uudis- tai lisärakennuksia ja siipiä tulee kattomuodon pääosin olla satula- tai aumakatto ja katemateriaalin konesaumattua peltiä. Uudisrakennusten kattokulman tulee pääasiassa noudattaa Vanhan Kaupungin alueella vallitsevia kattokulmia.

Rakennusten kadun- ja puistonpuoleisiin katonlappeisiin ei saa sijoittaa kattolyhtyjä. Uudisrakennusten sisäänkäynti tulee toteuttaa pihan puolelta.

Kaikessa rakentamisessa on käytettävä sellaisia rakennus-, väri- ja katemateriaaleja, jotka soveltuvat kaupunkikuvaan.

Terassit, katokset ja rakennelmat tulee kooltaan, ulkonäöltään ja yksityiskohdiltaan sovittaa olemassa oleviin rakennuksiin ja sijoittaa siten, ettei niiden asema korostu katukuvassa.

Ikkunat julkisivussa puistoon päin tulee sijoittaa vähintään 110 cm maanpinnasta mitattuna. Julkisivu kadun suuntaan ei saa antaa umpinaista vaikutelmaa.

Kuisteja, tuulikaappeja, lasikuisteja ja vastaavia pienempiä laajentumia 1. kerroksessa pihan puolella saa rakentaa rakennusalan ulkopuolelle sekä uudis- että korjaus- rakentamisessa. Rakennusalan ylittävä kerrosala neliömetreinä saa näiden osalta yhteensä olla enintään 1/10 rakennuksen kerrosalasta.

Tekniset tilat, jätehuollon tilat, väestönsuojat ja asuntojen varastotilat sekä näihin verrattavat tilat saa rakentaa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi.

Tontit on aidattava yleisiä alueita ja eteläistä naapurikiinteistöä vastaan yhtenäisellä umpinaisella lauta-aidalla, jonka keskimääräinen korkeus on 160-180cm. Aidassa olevat kulkuaukot on yleensä varustettava umpinaisella puurakenteisella portilla. Aidat ja portit on maalattava peittomaalilla.

Naapurin rajalle rakennettaessa rajaseinä on käsiteltävä arkkitehtonisesti.

Tällä asemakaava-alueella tonttijaon tulee olla erillinen.

## BESTÄMMELSER GÄLLANDE AVFALLSHANTERING

AL-1 kvartersområdets avfallshantering bör skötas centraliserat och oberoende av tomtindelning. Avfallshanteringen bör placeras på byggnadyta anvisad för ekonomibyggnader, fast i tomtgränsen mot Stora Kyrkogatan.

## BESTÄMMELSER GÄLLANDE BRANDSÄKERHET

Skyldigheten att bygga brandmur kan ersättas av tillräcklig brandsektionering. I det fall bör byggnaderna planeras så att motsvarande brandsäkerhetsnivå kan uppnås med alternativa metoder.

## BESTÄMMELSER GÄLLANDE PARKERING

Bilplatser bör reserveras på tomten enligt följande:

- 1 bilplats / 150m<sup>2</sup> bostadsvåningsyta, eller minst 1 bilplats per bostad i nybyggnader
- 0,5 bilplats/ 150m<sup>2</sup> bostadsvåningsyta, eller minst 0,5 bilplatser per bostad i sr-1 byggnad.
- 0,5 bilplats / 150m<sup>2</sup> våningsyta för affärs- och kontorsutrymmen, eller minst en bilplats per kontors- och affärslokal.

Bilplatserna ska placeras på AL-1 kvartersområdet anvisade byggnadsytor i biltak eller garage. Biltak eller garage får ej öppnas mot gata, park eller torg.

I samband med eventuell tomtindelning får bilplatserna placeras oberoende av tomtgräns.

Infart till parkering bör i första hand ske från Stora Kyrkogatan.

## JÄTEHUOLTOA KOSKEVAT MÄÄRÄYKSET

AL-1 korttelialueen jätehuolto tulee hoitaa keskitetysti ja tonttijaosta riippumatta. Jätehuolto tulee sijoittaa talousrakennuksille osoitetulle rakennusalueelle, Ison Kirkkokadun tontinrajaan kiinni.

## PALOTURVALLISUUTTA KOSKEVAT MÄÄRÄYKSET

Palomuurien rakentamisvelvollisuus voidaan korvata riittäväällä palo-osastoinnilla. Tällöin rakennukset tulee suunnitella siten, että vastaava paloturvallisuustaso on saavutettavissa vaihtoehtoisin keinoin.

## PYSÄKÖINTIÄ KOSKEVAT MÄÄRÄYKSET

Autopaikkoja on varattava tontille seuraavasti:

- 1 autopaikka / 150m<sup>2</sup> asuinkerrosalaa, tai vähintään 1 autopaikka asuntoa kohti uudisrakentamisessa
- 0,5 autopaikka/ 150m<sup>2</sup> asuinkerrosalaa, tai vähintään 0,5 autopaikka asuntoa kohti sr-1 rakennuksessa
- 0,5 autopaikka / 150m<sup>2</sup> toimisto- ja liikerakennusten kerrosalaa, tai vähintään yksi autopaikka toimisto- ja liiketilaa kohti.

Autopaikat tulee sijoittaa AL-1 korttelialueelle osoitetuille rakennusalueille autokatoksiin tai autotalleihin. Autokatoksia tai autotalleja ei saa avata kadun, puiston tai torin suuntaan.

Mahdollisen tonttijaon yhteydessä autopaikat saa sijoittaa tontinrajoista riippumatta.

Ajo pysäköintiin tulee ensisijaisesti tapahtua Isolta Kirkkokadulta.

# Asemakaavan seurantalomake

## Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	710 Raasepori	Täyttämispvm	09.02.2024
Kaavan nimi	Iso Kirkkokatu 20		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	10.10.2023
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	10.02.2023
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,1596	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	0,0000
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]	0,0000	Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,1596

Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]	
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>0,1596</b>	<b>100,0</b>	<b>1490</b>	<b>0,93</b>	<b>0,0000</b>	<b>-20</b>
A yhteensä	0,1596	100,0	1490	0,93	0,0000	-20
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m <sup>2</sup> ]	[lkm +/-]	[k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>1</b>	<b>750</b>	<b>0</b>	<b>67</b>

## Alamerkinnt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>0,1596</b>	<b>100,0</b>	<b>1490</b>	<b>0,93</b>	<b>0,0000</b>	<b>-20</b>
<b>A yhteensä</b>	0,1596	100,0	1490	0,93	0,0000	-20
AL-1	0,1596	100,0	1490	0,93	0,0000	-20
<b>P yhteensä</b>						
<b>Y yhteensä</b>						
<b>C yhteensä</b>						
<b>K yhteensä</b>						
<b>T yhteensä</b>						
<b>V yhteensä</b>						
<b>R yhteensä</b>						
<b>L yhteensä</b>						
<b>E yhteensä</b>						
<b>S yhteensä</b>						
<b>M yhteensä</b>						
<b>W yhteensä</b>						

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m <sup>2</sup> ]	[lkm +/-]	[k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>1</b>	<b>750</b>	<b>0</b>	<b>67</b>
Asemakaava	1	750	0	67
Ei-asekaava				

UTLÅTANDEN / LAUSUNNOT

Nr / Nro	Myndighet / viranomainen	Utlåtande / Lausunto	Bemötande och justeringar / Vastine ja tarkistukset
1	<p>Närings- trafik- och miljöcentralen i Nyland (NTM-centralen)</p> <p>Uudenmaan Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)</p>	<p><i>NMT-centralen konstaterar att detaljplanen är adekvat, NMT-centralen har inget att anmärka mot den.</i></p> <p><i>ELY-keskus toteaa, että asemakaava on asianmukainen, eikä ELY:llä ole huomautettavaa.</i></p>	<p><b>Bemötande/ Vastine</b></p> <p>-</p> <p><b>Planförslaget justeras enligt följande: Kaavaehdotus tarkistetaan seuraavasti:</b></p> <p>Utlåtandet föranleder inga övriga ändringar i planförslaget. Lausunto ei edellytä muita muutoksia asemakaavaehdotukseen.</p>
2	<p>Nylands förbund</p> <p>Uudenmaan liitto</p>	<p><i>Nylands förbund ger inget utlåtande.</i></p> <p><i>Uudenmaan liitto ei anna lausuntoa.</i></p>	<p><b>Bemötande/ Vastine</b></p> <p>-</p> <p><b>Planförslaget justeras enligt följande: Kaavaehdotus tarkistetaan seuraavasti:</b></p> <p>Utlåtandet föranleder inga övriga ändringar i planförslaget. Lausunto ei edellytä muita muutoksia asemakaavaehdotukseen.</p>
3	<p>Västra Nylands räddningsverk</p> <p>Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos</p>	<p><i>Västra Nylands räddningsverk har inget att tillägga till det tidigare utlåtanden.</i></p> <p><i>Länsi-Uudenmaan pelastuslaitoksella ei ole aiempaan lausuntoon lisättävää.</i></p>	<p><b>Bemötande/ Vastine</b></p> <p>-</p> <p><b>Planförslaget justeras enligt följande: Kaavaehdotus tarkistetaan seuraavasti:</b></p> <p>Utlåtandet föranleder inga övriga ändringar i planförslaget. Lausunto ei edellytä muita muutoksia asemakaavaehdotukseen.</p>
4	<p>Polisinrättningen i Västra Nyland</p> <p>Länsi-Uudenmaan Poliisilaitos</p>	<p><i>I detaljplanebeskrivningen nämns att ändringen inte kommer ha en nämnvärd inverkan på trafiken. Utöver detta så kan det anses som osannolikt att ändringarna i detaljplanen skulle ha en märkbar inverkan på den allmänna ordningen och säkerheten i området. Således har polisinrättningen i Västra-Nylands inget att anmärka på ändringarna i detaljplanen</i></p> <p><i>Asemakaavaselostuksessa mainitaan että muutoksella ei ole merkittävää vaikutusta liikenteeseen. Lisäksi voidaan pitää epätodennäköisenä, että asemakaavamuutoksella olisi merkittäviä</i></p>	<p><b>Bemötande/ Vastine</b></p> <p>-</p> <p><b>Planförslaget justeras enligt följande: Kaavaehdotus tarkistetaan seuraavasti:</b></p> <p>Utlåtandet föranleder inga övriga ändringar i planförslaget. Lausunto ei edellytä muita muutoksia asemakaavaehdotukseen.</p>

Nr / Nro	Myndighet / viranomainen	Utlåtande / Lausunto	Bemötande och justeringar / Vastine ja tarkistukset
		<i>vaikutuksia alueen yleiseen järjestykseen ja turvallisuuteen. Näin ollen Länsi-Uudenmaan poliisilaitoksella ei ole huomautettavaa asemakaavanmuutoksesta.</i>	
5	<p><b>Västra Nylands museum</b></p> <p><b>Länsi-Uudenmaan museo</b></p>	<p><i>I beskrivningen bör en hänvisning korrigeras (från att hänvisa till Museiverket till att hänvisa till Västra Nylands museum). I bestämmelsen gällande fornminnesområdet bör små språkfel och stavfel rättas. Inget annat att anmärka.</i></p> <p><i>Selostuksessa tulisi korjata viittaus (viittauksesta Museovirastoon viittaukseksi Länsi-Uudenmaan museoon). Muinaismuistoaluetta koskevassa määräyksessä tulisi korjata pienet kieli- ja kirjoitusvirheet. Ei muuta huomautettavaa.</i></p>	<p><b>Bemötande/ Vastine</b></p> <p>Hänvisningen och småfelen i bestämmelsen korrigeras.</p> <p>Viittaus ja pienet virheet korjataan.</p> <p><b>Planförslaget justeras enligt följande: Kaavaehdotus tarkistetaan seuraavasti:</b></p> <p>Hänvisningen och småfelen i bestämmelsen korrigeras.</p> <p>Viittaus ja pienet virheet korjataan.</p>
6	<p><b>Miljö- och byggnadsnämnden/ Byggnadstillsynsmyndigheten</b></p> <p><b>13.12.2023 § 166</b></p> <p><b>Ympäristö- ja rakennuslautakunta/ rakennusvalvontaviranomainen</b></p>	<p><i>Byggnadstillsynsmyndigheten har inget att anmärka över ändringen av detaljplanen för Stora Kyrkogatan 20.</i></p> <p><i>Rakennusvalvontaviranomaisella ei ole huomautettavaa Iso Kirkkokatu 20 asemakaava muutoksesta.</i></p>	<p><b>Bemötande/ Vastine</b></p> <p>-</p> <p><b>Planförslaget justeras enligt följande: Kaavaehdotus tarkistetaan seuraavasti:</b></p> <p>Utlåtandet föranleder inga övriga ändringar i planförslaget. Lausunto ei edellytä muita muutoksia asemakaavaehdotukseen.</p>
7	<p><b>Miljö- och byggnadsnämnden/ miljövård</b></p> <p><b>13.12.2023 § 167</b></p> <p><b>Ympäristö- ja rakennuslautakunta/</b></p>	<p><i>Den kommunala miljövårdsmyndigheten konstaterar att planändringen inte har några nämnvärda natur- eller landskapsmässiga konsekvenser i förhållande till den gällande detaljplanen. De ändringar och tillägg som gjorts efter planutkastet kan inte anses påverka miljön negativt.</i></p> <p><i>Kunnan ympäristönsuojeluviranomainen toteaa, että kaavamuuoksella ei ole merkittäviä luonto- tai maisemavaikutuksia</i></p>	<p><b>Bemötande/ Vastine</b></p> <p>-</p> <p><b>Planförslaget justeras enligt följande: Kaavaehdotus tarkistetaan seuraavasti:</b></p> <p>Utlåtandet föranleder inga övriga ändringar i planförslaget. Lausunto ei edellytä muita muutoksia asemakaavaehdotukseen.</p>

Nr / Nro	Myndighet / viranomainen	Utlåtande / Lausunto	Bemötande och justeringar / Vastine ja tarkistukset
	ympäristösuojelu- viranomainen	voimassa olevaan asemakaavaan nähden. Kaavaluonnosvaiheen jälkeen tehdyillä muutoksilla ja lisäyksillä ei voida katsoa olevan haitallisia ympäristövaikutuksia.	
8	Raseborgs vatten  13.12.2023 § 87  Raaseporin Vesi	I sitt utlåtande till stadens planläggningsnämnd noterade direktionen att området hör till Raseborgs Vattens verksamhetsområde och det finns utbyggd kommunal teknik; vatten, avlopp och dagvattenavlopp. Planändringen orsakar ingen flyttning av befintlig teknik. Fastighetens anslutningspunkt finns i Smedsgatan.  Johtokunta totesi kaupungin kaavoituslautakunnalle antamassaan lausunnossa, että alue sijaitsee Raaseporin Veden toimialueella ja että alueelle on rakennettu kunnallistekniikka (vesi, viemäri ja hulevesi). Kaavamuutos ei aiheuta nykyisen tekniikan siirtämistä. Kiinteistön liittymispiste sijaitsee Sepänkadulla.	Bemötande/ Vastine  -  <b>Planförslaget justeras enligt följande: Kaavaehdotus tarkistetaan seuraavasti:</b>  Utlåtandet föranleder inga övriga ändringar i planförslaget. Lausunto ei edellytä muita muutoksia asemakaavaehdotukseen.
9	Tekniska nämnden  12.12.2023 § 228  Tekninen lautakunta	Inget att yttra.  Ei lausuttavaa.	Bemötande/ Vastine  -  <b>Planförslaget justeras enligt följande: Kaavaehdotus tarkistetaan seuraavasti:</b>  Utlåtandet föranleder inga övriga ändringar i planförslaget. Lausunto ei edellytä muita muutoksia asemakaavaehdotukseen.
10	Bildningsnämnden  19.12.2023  Opetuslautakunta	Bildningsnämnden konstaterar i sitt utlåtande att den inte har någonting att kommentera eftersom ändringarna inte påverkar skolor och daghem.  Opetuslautakunta toteaa lausunnossaan että sillä ei ole huomautettavaa koska muutokset eivät koske kouluja ja päiväkoteja.	Bemötande/ Vastine  -  <b>Planförslaget justeras enligt följande: Kaavaehdotus tarkistetaan seuraavasti:</b>  Utlåtandet föranleder inga övriga ändringar i planförslaget. Lausunto ei edellytä muita muutoksia asemakaavaehdotukseen.
11	Sydspetsens miljöhälsa  2.1.2024	Ur hälsoskyddssynpunkt finns inget att anmärka.	Bemötande/ Vastine  -



Nr / Nro	Myndighet / viranomainen	Utlåtande / Lausunto	Bemötande och justeringar / Vastine ja tarkistukset
	Eteläkärjen ympäristöterveys	<i>Terveydensuojelun kannalta ei ole huomautettavaa.</i>	<b>Planförslaget justeras enligt följande: Kaavaehdotus tarkistetaan seuraavasti:</b>  Utlåtandet föranleder inga övriga ändringar i planförslaget. Lausunto ei edellytä muita muutoksia asemakaavaehdotukseen.



Nr / Nro	Anmärkare / Huomauttaja	Anmärkning / Huomautus	Bemötande och justeringar / Vastine ja tarkistukset
			<p><b>Vastine</b></p> <p>a) Kaavaehdotus sallii aiempaa korkeamman rakennuksen rakentamisen Alf Fagerin puiston viereiselle rakennusalueelle. Korkeus on rajoitettu korkoon+11,4, mikä vastaa lähiympäristön muiden rakennusten korkeutta. Naapurirakennuksen päätyikkuna pohjoiseen on huomioitu suunnittelussa ja kaavaehdotuksessa ikkuna on otettu huomioon nykyistä asemakaavaa paremmin. Asemakaavaehdotuksessa etäisyys naapuriin on 1 m suurempi kuin voimassa olevassa asemakaavassa. Rakennusala on varustettu määräyksellä joka edellyttää että katto on toteutettava aumakattona etelään päin, jotta voidaan turvata riittävät valo-olosuhteet naapurirakennuksen ullakkokerroksessa. Voimassa olevassa asemakaavassa naapurirakennuksen kerrosluku on 1. Naapurirakennuksen koko päätyjulkisivu on suurimman osan 1900-lukua ollut enemmän tai vähemmän Lydmanin tontin rakentamisen peittämä (ks. vanhat kartat, piirustukset ja valokuvat kaavaselostuksessa).</p> <p>b) Kaavaehdotuksessa kielletään ikkunoiden sijoittaminen tontin rajalla olevaan seinään. Tontin uudisrakentaminen on suunniteltu siten, että ikkuna-aukot sijoitetaan pääosin itään ja länteen suuntautuviin julkisivuihin. Tiiviisti rakennetussa pienkaupunkiympäristössä on kuitenkin vaikeata kokonaan välttää näkymiä tonttien välillä. Ikkunoiden sijoitteluun vaikuttaa myös paloturvallisuutta koskeva lainsäädäntö ja määräykset, asemakaavasta riippumatta. Naapurin omassa rakennuksessa ikkunat ovat noin metrin etäisyydellä tontin rajasta.</p> <p><b>Kaavaehdotus tarkistetaan seuraavasti:</b></p> <p>a) Ei edellytä muutoksia asemakaavaehdotukseen.</p> <p>b) Kaavaehdotuksen määräys julkisia alueita vasten olevista suljetuista aidoista muutetaan siten, että se kattaa myös eteläpuolisen tontin rajan. Näin varmistetaan, että aitoja rakennetaan niihin paikkoihin, joissa tontin rajalla ei ole rakennuksia. Aumakattoa koskevaa määräystä tarkistetaan siten, että kattolyhtyjä ei saa sijoittaa etelään viettävään osaan kattoa. Määräystä ikkunoiden sijoittamisesta rajaseinään muutetaan siten, että se kattaa myös naapurin puoleisen seinän joka on alle 4 metriä tontinrajasta. Tämä merkitään asemakaavakartassa merkinnällä "ik".</p>